
最低敷地面積の既存不適格敷地等に関する取り扱い（法53条の2）

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における最低敷地面積の既存不適格敷地等について、別紙（建築基準法第53条の2第3項等に関する基準）のとおり、取り扱う。

関係法令

参 考

建築基準法第53条の2第3項等に関する取り扱い基準

第1 趣旨

この基準は、建築基準法(以下「法」という。昭和25年法律第201号)第53条の2第1項に基づき都市計画において建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低敷地面積」という。)が定められたときにおける同条第3項、法第68条の2第1項及び第3項に基づき定められた町田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(以下「建築条例」という。)第6条第2項の取り扱い基準を定めるものとする。

第2 基準

1 法第53条の2第3項の最低敷地面積に満たない敷地について下記のとおり取り扱う。

(1) 基準日前の敷地面積及び形状の変更をしていない場合、最低敷地面積を適用しないものとする。

なお、基準日の前後で建築物の有無は問わない。

(2) 隣接する2以上の既存不適格敷地を合算する場合、その敷地は最低敷地面積を適用しないものとする。

(3) 隣接する最低敷地面積に適合している敷地(以下「適合敷地」という。)の最低敷地面積を超える部分を分割し、既存不適格敷地に合算する場合、その敷地は最低敷地面積を適用しないものとする。

(4) 公共公益施設等の整備によって最低敷地面積を下回った場合、その敷地は最低敷地面積を適用しないものとする。

(5) 法第42条第2項道路に接する敷地について、道路後退部分を除く敷地の面積及び形状の変更をしていない場合、最低敷地面積を適用しないものとする。

なお、法第42条第2項道路の道路後退部分は後退の有無に関わらず、建築物の敷地として扱わない。

※既存不適格敷地とは・・・最低敷地面積が定められた基準日(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域については2004年6月24日)以前から、建築物の敷地として利用又は土地の権利を有していた最低敷地面積に満たない敷地のことをいう。

2 建築条例第6条第2項の最低敷地面積に満たない敷地について下記のとおり取り扱う。

(1) 上記1と同様の取り扱いとする。

(2) 上記1でいう既存不適格敷地は、建築条例の適用日以前に最低敷地面積に満たない敷地と読み替えるものとする。

附 則

この基準は、2017年2月1日から施行する。

この基準は、2024年4月1日から施行する。

建築確認申請時の注意点

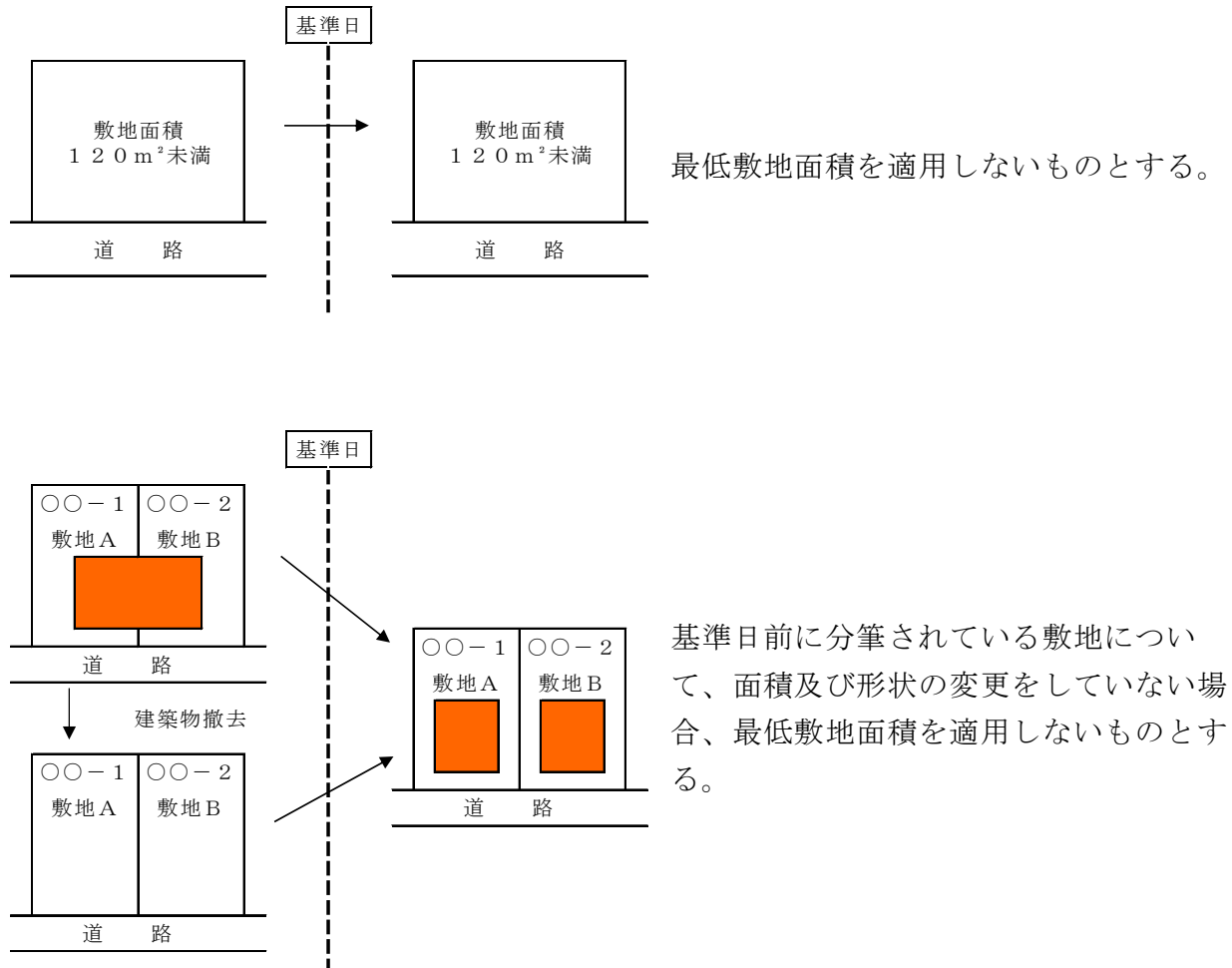
町田市に建築確認を申請する際には、最低敷地面積に関する既存不適格調書及び土地登記簿謄本等の既存不適格敷地を証明する書類が必要となります。

また、建築確認申請後、敷地を分筆・合筆した場合、土地登記簿謄本では既存不適格敷地であることが確認できない場合があります。そのため、分筆・合筆以降の建築確認申請時に前願の建築確認申請書等の証明が必要となります。

※適合敷地を分割して、最低敷地面積に適合しない敷地の許可を行う場合は、「町田市における建築基準法第53条の2第1項第3号に関する許可基準」を確認して下さい。

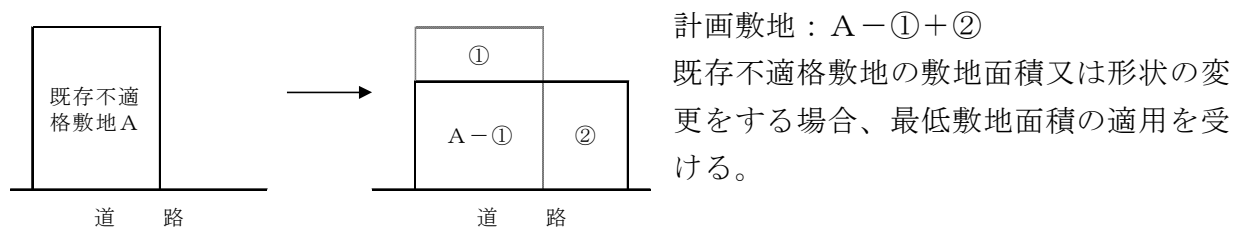
【参考図】

基準１－（１）基準日前の敷地面積及び形状の変更をしていない場合。

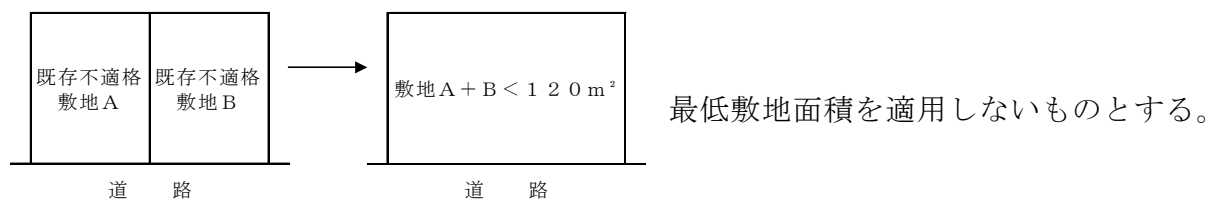


※基準日前に建築物を撤去していなくても可とする。

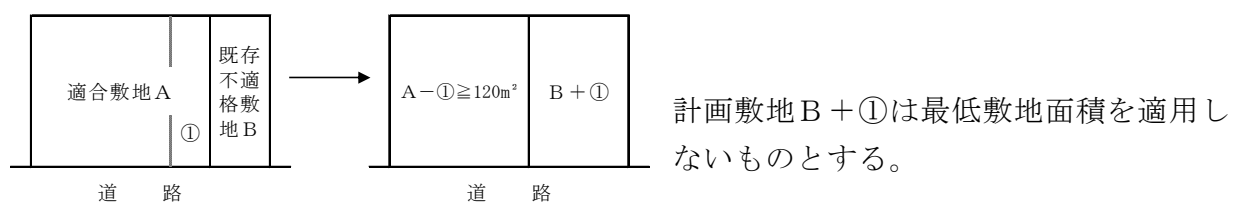
※敷地A、Bの所有者は同一でなくとも可とする。



基準 1 - (2) 隣接する 2 以上の既存不適格敷地を合算する場合。



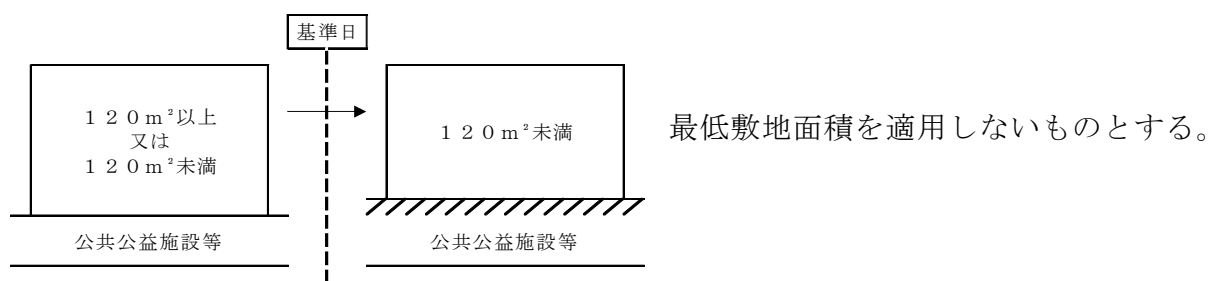
基準 1 - (3) 隣接する適合敷地の最低敷地面積を超える部分を分割し、既存不適格敷地に合算する場合。



※既存不適格敷地の建て替え時の分割のみ可とする。

※適合敷地から既存不適格敷地への分割及び合算のみ可とする。

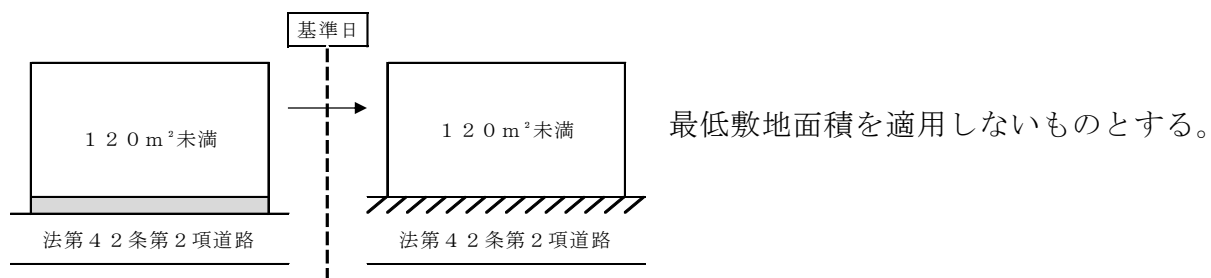
基準 1 - (4) 公共公益施設等の整備によって最低敷地面積を下回った場合。



※斜線部は公共公益施設等の整備による減少部分。

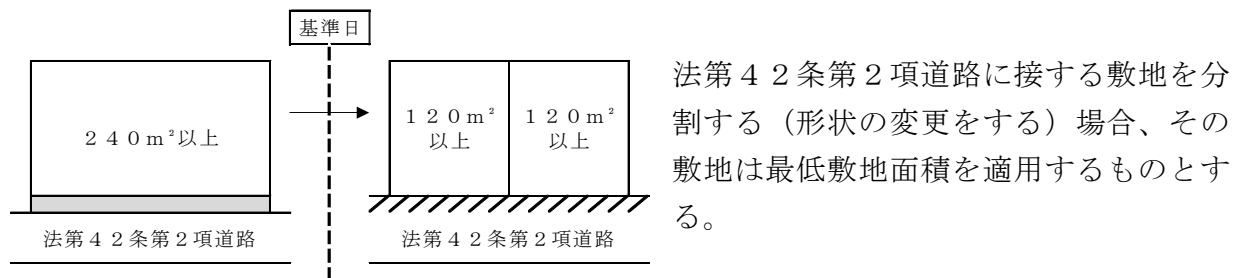
※公共公益施設等の整備は、道路法、都市計画法、河川、水路、都市公園、地区計画内の地区施設によるものが該当する。

基準 1－（５）法第 4 2 条第 2 項道路に接する敷地について、道路後退部分を除く敷地の面積及び形状の変更をしていない場合。



※マーカーは道路後退がされていない部分。

※斜線は法第 4 2 条第 2 項道路の道路後退部分。



※マーカーは道路後退がされていない部分。

※斜線は法第 4 2 条第 2 項道路の道路後退部分。

※法第 4 2 条第 2 項道路の道路後退部分は後退の有無に関わらず、建築物の敷地として扱わない。建築基準法第 5 3 条の 2 第 1 項第 3 号の許可によらずに敷地を分割する場合、道路後退部分を除いて 240 m² 以上必要。