

**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適用除外
(既存不適格)の取扱い**

令和5年4月14日策定

富士宮市

1 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（富士宮市告示第64号の8：令和5年4月14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。

これらの法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。

(1) 建築基準法（以下「法」という。）第53条の2第1項第1号及び第2号に基づく適用除外について

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6項第1号に掲げる建築物

前条第6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。

このため、本市において第1種低層住居専用地域にて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（参考：法施行令第130条の4）は、敷地面積の最低限度の適用除外となります。

(2) 法第53条の2第3項に基づく適用除外について

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。

適用除外の想定事例については（P. 6～P. 20）をご確認ください。

2 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、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25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)	
(25)	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
			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3項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	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

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御活用ください。

建築基準法第53条の2第3項による建築物の敷地面積に関する報告書

建築基準法第53条の2第3項 <input type="checkbox"/> 現に建築物の敷地として使用されている土地で規定に適合しないもの <input type="checkbox"/> 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物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係る報告を次のとおり関係図書を添えて報告します。
--

年 月 日

富士宮市建築主事 殿

報告者（建築主）：住所・氏名

報告敷地地名地番：富士宮市

敷地面積：_____m ² <都市計画で定める建築物の敷地面積の最低限度 165・200 m ² >	※備考
<input type="checkbox"/> 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	
関係書類 (証する書面)	【以前に建築確認を取得している場合】 <input type="checkbox"/> 建築確認通知書(確認済証)の写し <input type="checkbox"/> 建築確認概要書、建築確認証明書など 【建築確認がない場合】 ※必要に応じて <input type="checkbox"/> 建物の登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 家屋課税台帳 <input type="checkbox"/> 公図の写し <input type="checkbox"/> 申請地の土地登記簿謄本 <input type="checkbox"/> その他 ()
<input type="checkbox"/> 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	
基準日(令和 年 月 日)から現在に至るまでにおける報告敷地に関する権利	
権利の種類 (証する書面)	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他 ()
関係書類 (証する書面)	【必須書面】 <input type="checkbox"/> 公図の写し <input type="checkbox"/> 基準日から現在に至るまでにおける土地所有者の移転記録 <input type="checkbox"/> 申請地及び隣接地の土地登記簿謄本 ※必要に応じて <input type="checkbox"/> 土地課税台帳 <input type="checkbox"/> 土地使用承諾書 <input type="checkbox"/> 売買契約書 <input type="checkbox"/> 賃貸契約書 <input type="checkbox"/> その他 ()

注1) 必要な項目への□へのチェックをし、アンダーライン部分への面積・〇などを記入してください。

注2) 証する書面の原本は、建築確認申請書の副本に、写しは建築確認申請書の正本に添付してください。

注3) ※の欄は記入しないでください。

※建築確認受付番号	年	号
-----------	---	---

3 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

法第53条の2第1項第3号

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

法第53条の2第1項第4号

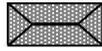
四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

法第53条の2第1項第3号及び4号については、いずれも建築審査会の同意を要することとなります。

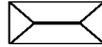
許可基準は、本取扱いによらず、別途定めるものとします。

4 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165㎡の場合を想定しています。

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。(※令和5年4月14日 富士宮市告示第68の4号)

Q2 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。市建築住宅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「建築基準法第53条の2第3項による建築物の敷地面積に関する報告書」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。

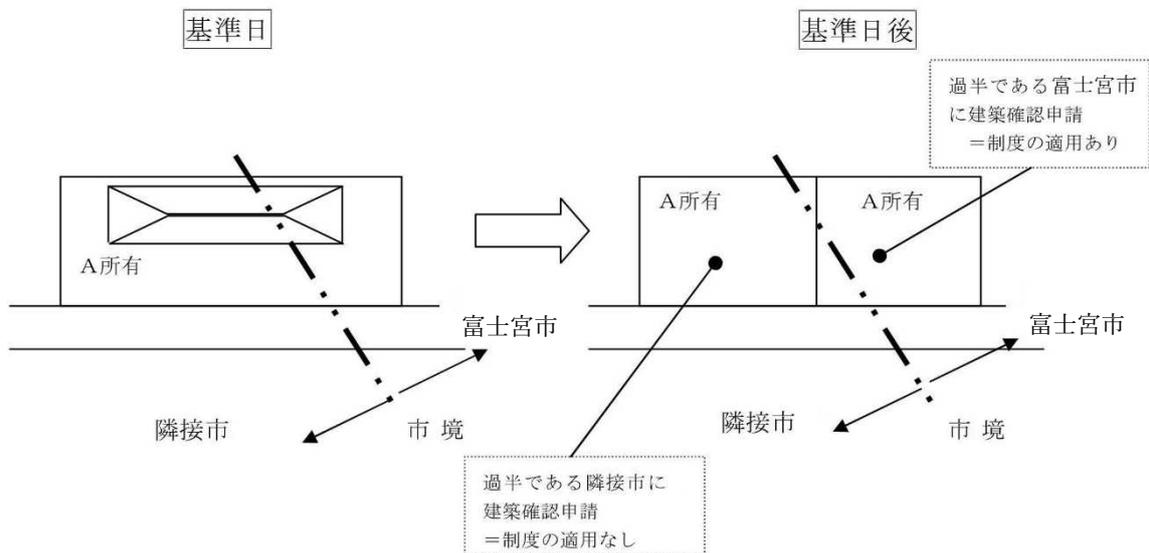
また、Q20のようなケースでは、制限値に満たない敷地に分筆され、隣接する筆と所有権を別にした日付が、登記簿謄本の所有者移転の日付(甲区受付年月日)により基準日前であることの確認のため、「土地の登記簿謄本」、「公図の写し」等を添付していただくことになります。

Q3 もし、近隣市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、富士宮市内の第1種低層住居専用地域になります。

富士宮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、現在の敷地が富士宮市と隣接する市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に建築確認申請を行いますので、過半が富士宮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。

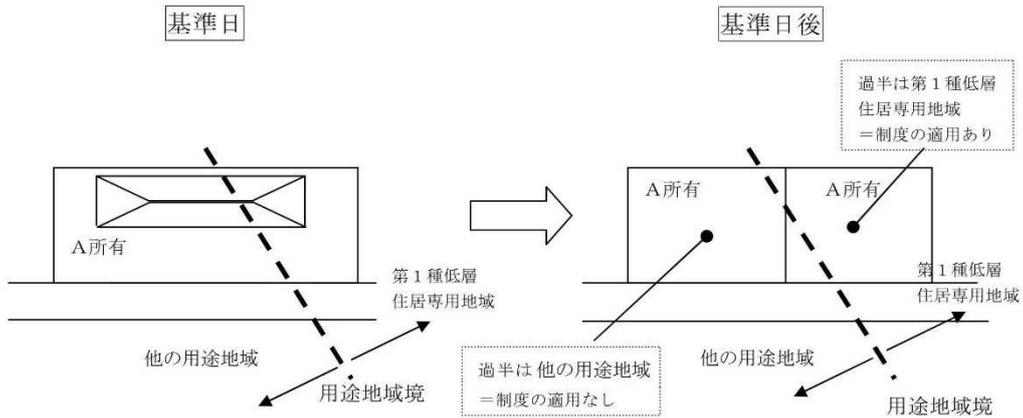
市境にまたがっている土地を分筆し、その土地に建築しようとする場合などは、敷地の過半が属する市が変わり、富士宮市に申請する場合があります。その場合にはこの制度が適用となります。



Q 4 建築物の敷地が2以上の地域にまたがっている場合はどう扱いますか？

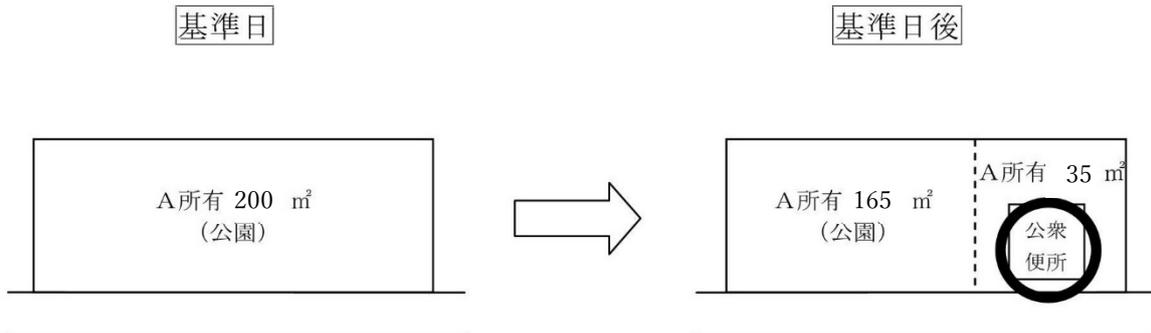
A 4 今回の制度導入は、富士宮市内の第1種低層住居専用地域になります。

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。



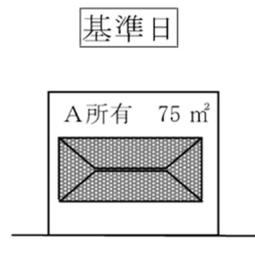
Q 5 基準日後に公衆便所を建築するのにあたり、敷地が制限値に満たない場合に建築することができますか？

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。



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？

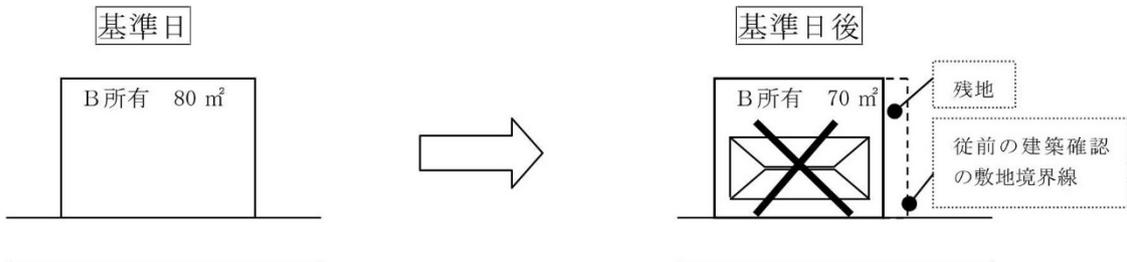
A 6 基準日に建築物が建っていて、建築物の敷地として使用されている土地をいいます。



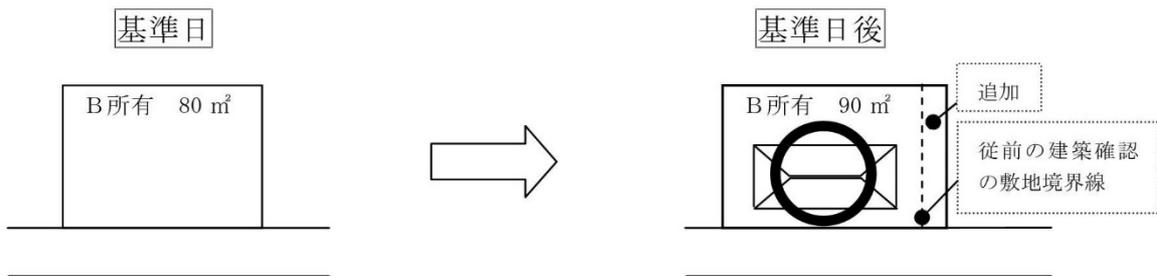
Q 7 「その全部を一の敷地として使用する場合」とは、どのようなことですか？

A 7 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。

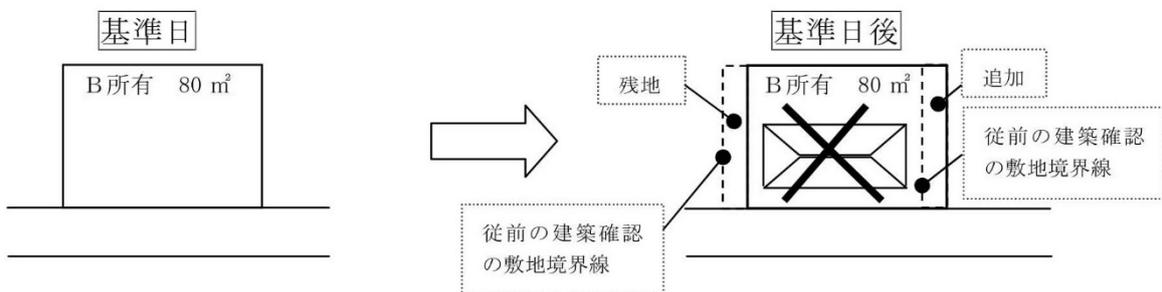
① 下の図の場合、従前の建築確認申請の敷地から減となっているため、「その全部を一の敷地として使用する場合」とはみなされません。



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「建築基準法第53条の2第3項による建築物の敷地面積に関する報告書」と併せて書類等の添付が必要です。）



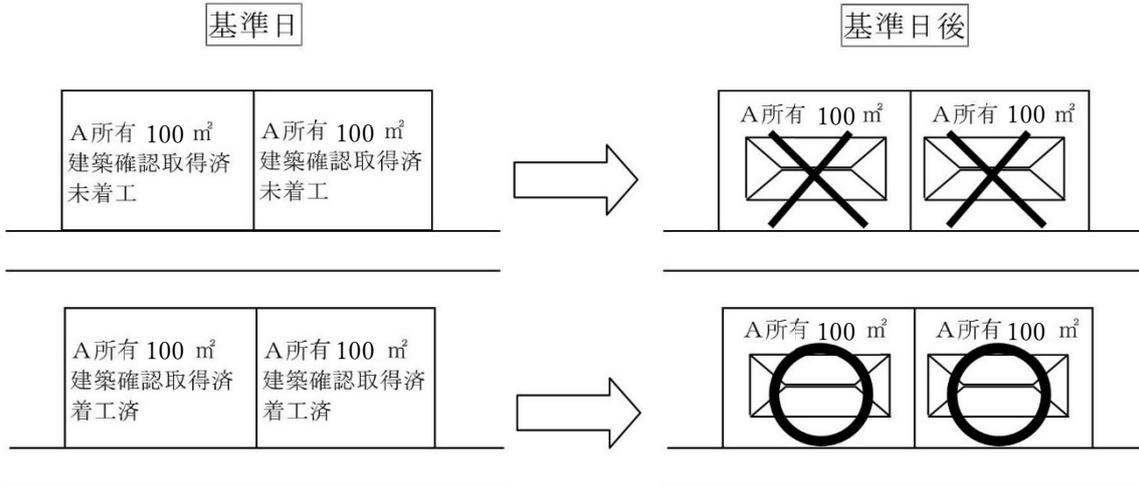
③ 下の図の場合、従前の建築確認申請の敷地から減となっているため、敷地を追加していても、「その全部を一の敷地として使用する場合」とはみなされません。



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。

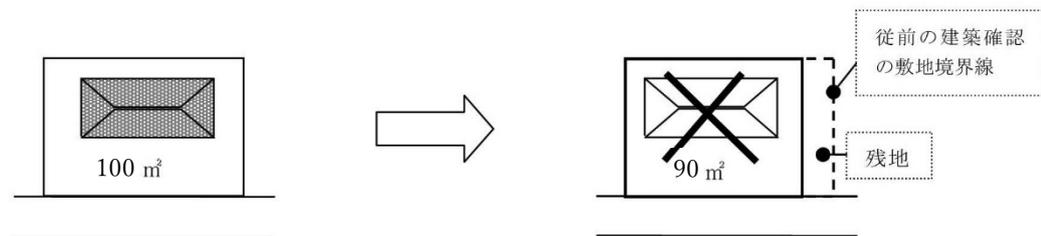
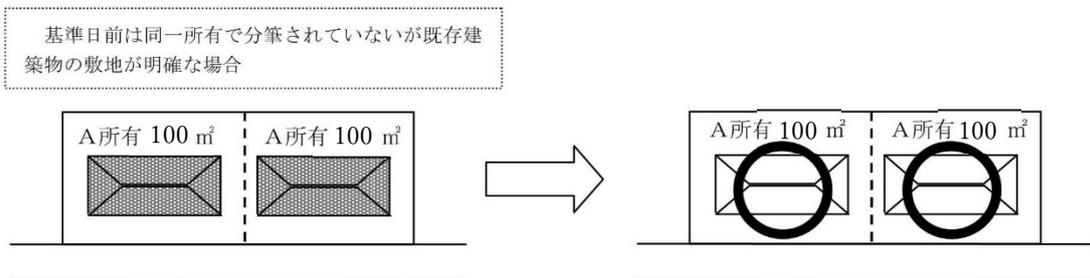
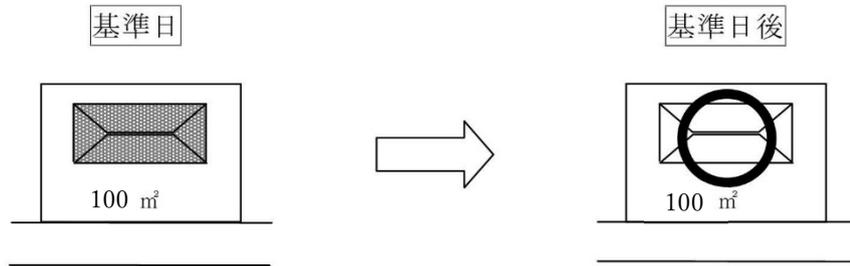
建築確認を取得した上で、基準日前に「着工」していれば建築可能です。不動産会社等の同一所有者のままで、分筆して建売りを検討している場合、建築確認申請がおりていても着工していなければ、そのままでは法令に適合しない物件となります。



※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。

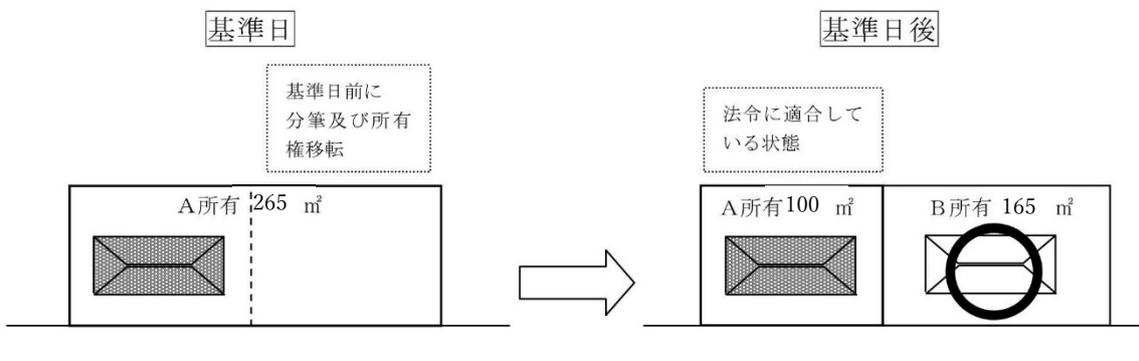
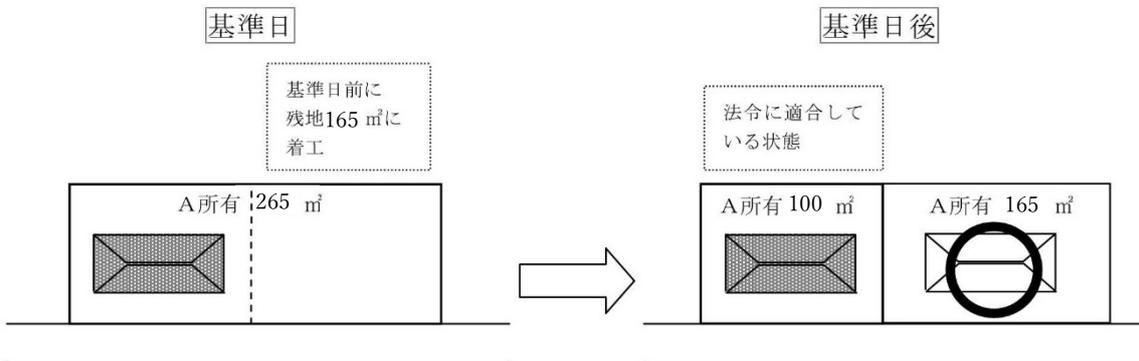
Q 9 基準日前から制限値に満たない敷地に建築物が建っている場合は建て替えることができますか？

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。



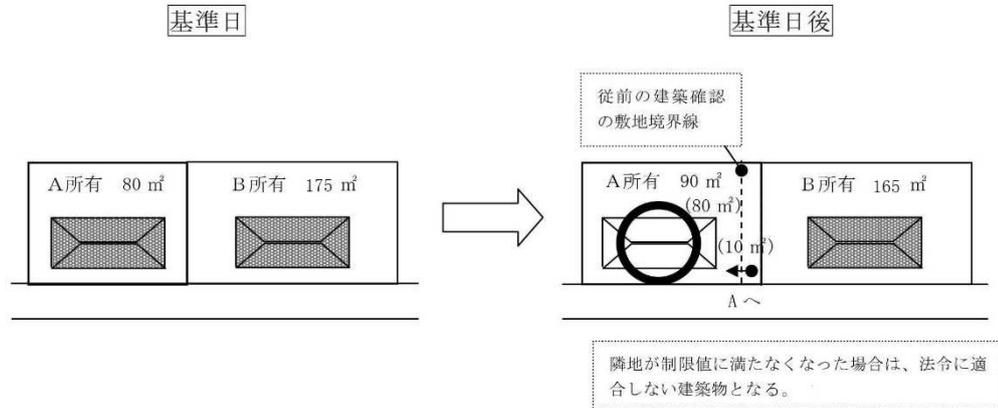
Q10 建築物の建っている敷地を2分割する場合、残地に建築することができますか？

A10 基準日前に着工または分筆及び所有権移転登記をしていた場合は、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。



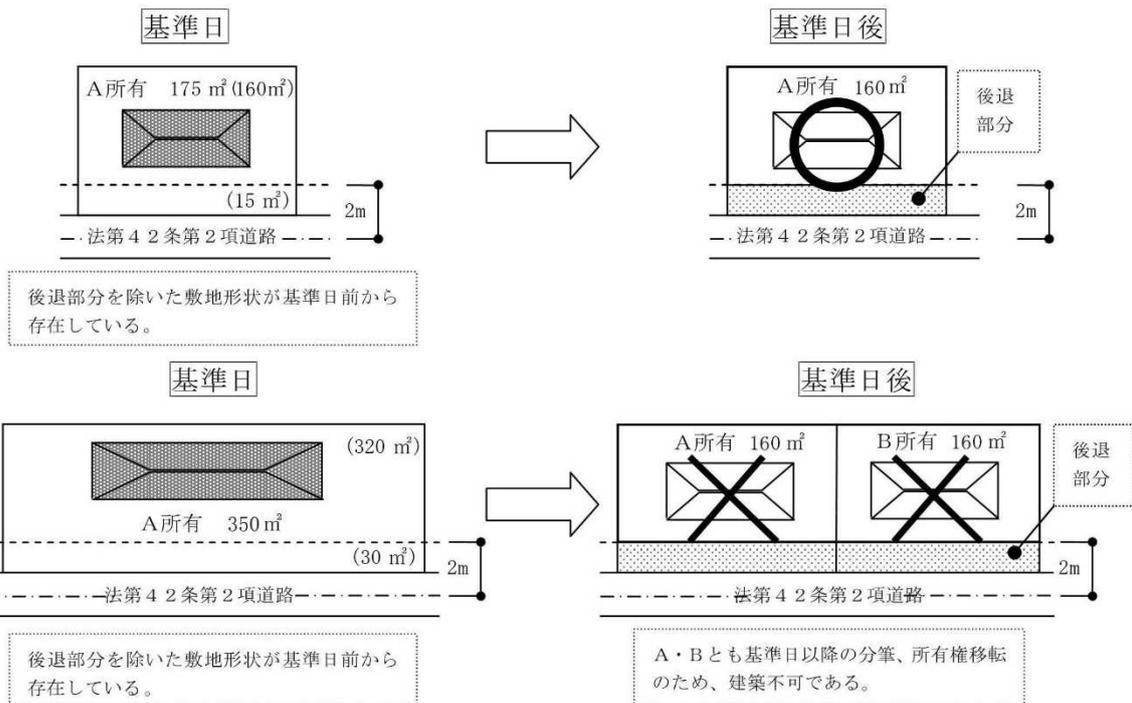
Q 1 1 基準日前に制限値に満たない敷地で、基準日後に隣地から一部土地を取得して、従前の建築確認の敷地面積から増加した場合は、建て替えることができますか？

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。



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。



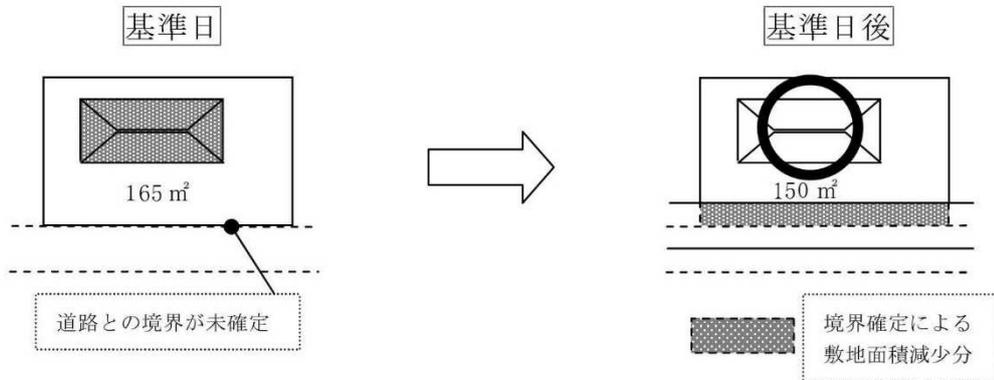
Q 1 3 基準日前に制限値に満たない敷地の実測を行ったところ、従前の建築確認時の敷地面積から増減が生じた場合は建て替えることができますか？

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。)

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。

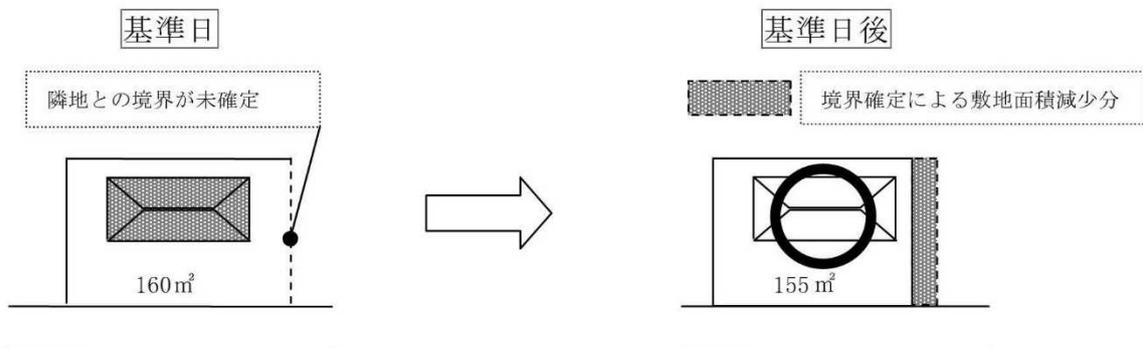
下図の例では、従前の建築確認時の敷地より敷地面積が減となる場合でも、建て替えることができます。



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。

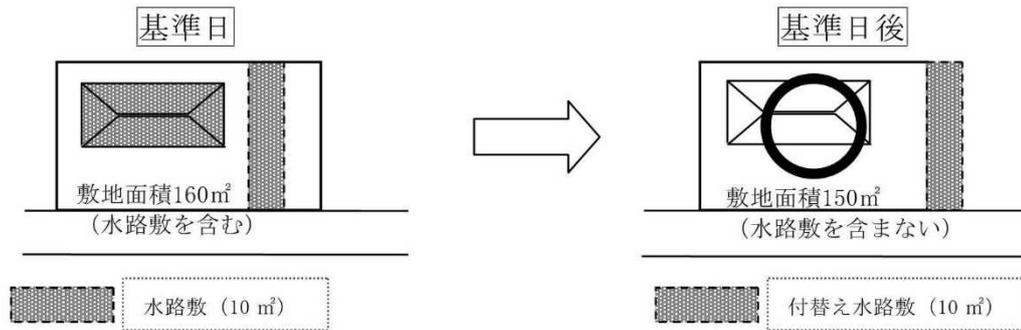


Q16 基準日前に、建築物が建っている敷地の中に道路敷・水路敷等が入っている場合で、基準日後に一体の土地利用の目的で当該道路敷、水路敷等の付け替え又は払下げを行う場合は、建て替えることができますか？

A16 **付替えの場合**

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、建て替えることができます。

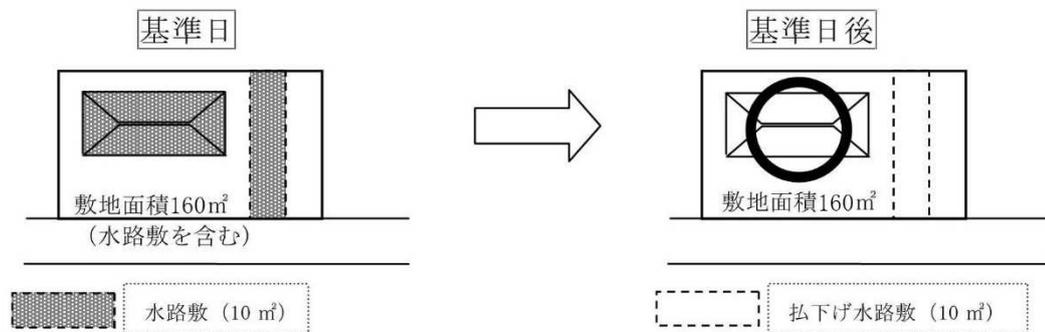
下図の例では敷地面積150㎡の敷地設定の場合に限り、建て替えることができます。



払下げの場合

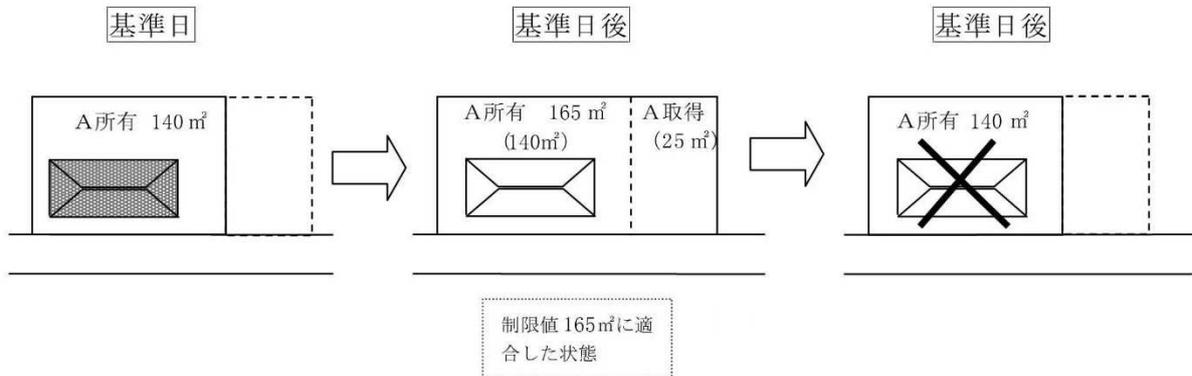
払下げの場合は、払い下げ後の敷地が、従前の建築確認時の敷地であれば、建て替えることができます。

下図の例では敷地面積160㎡の敷地設定の場合に限り、建て替えることができます。



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。

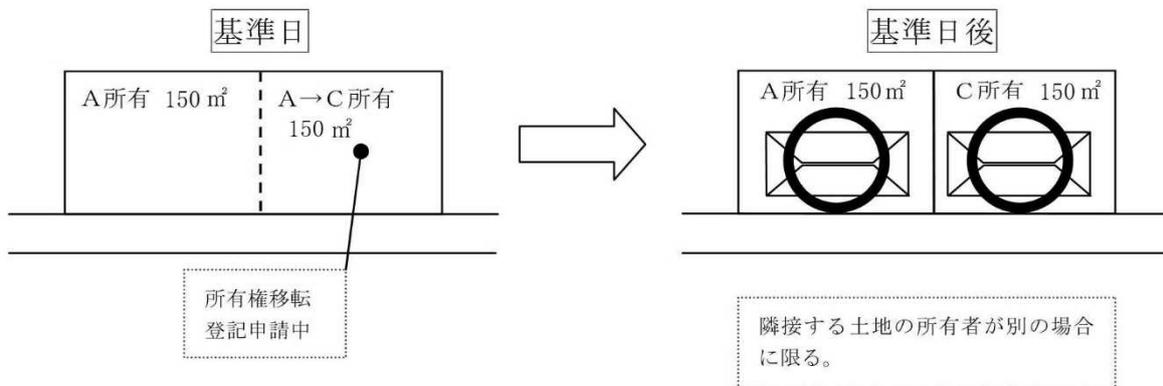


Q 1 8 「所有権その他の権利」とは、どのようなことですか？

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。

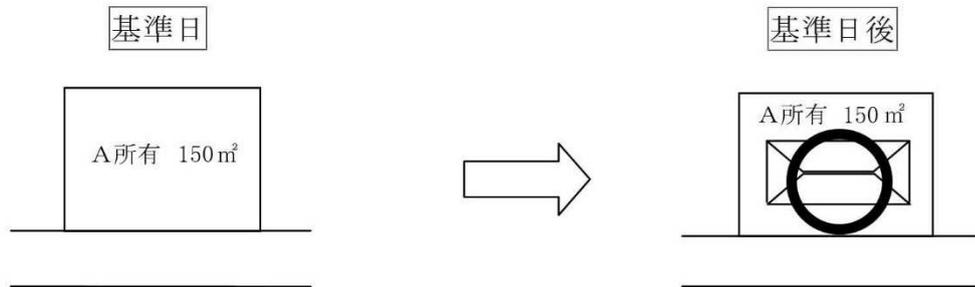
Q 1 9 基準日前に所有権移転の登記申請を提出したが、登記完了が基準日後となった場合、建築することができますか？

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「建築基準法第53条の2第3項による建築物の敷地面積に関する報告書」と併せて、土地の登記簿謄本を添付して下さい。



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？

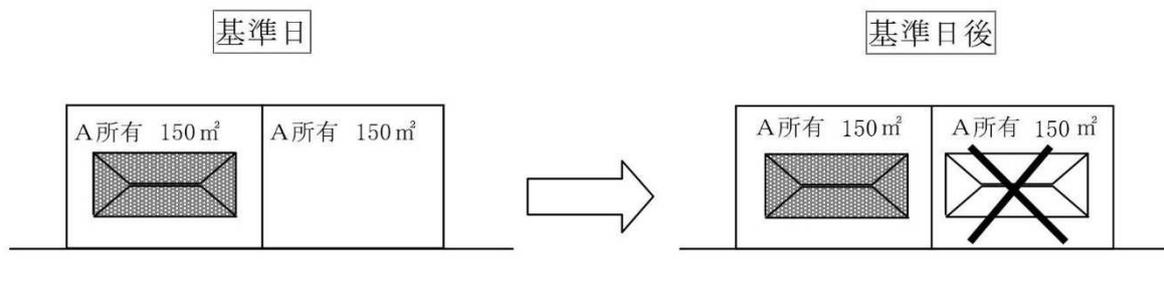
A 2 0 基準日より前に分筆されていて、隣接する土地と所有者が別になっており、かつ、当該敷地の全部を一の敷地として使用する場合は、建築することができます。



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。

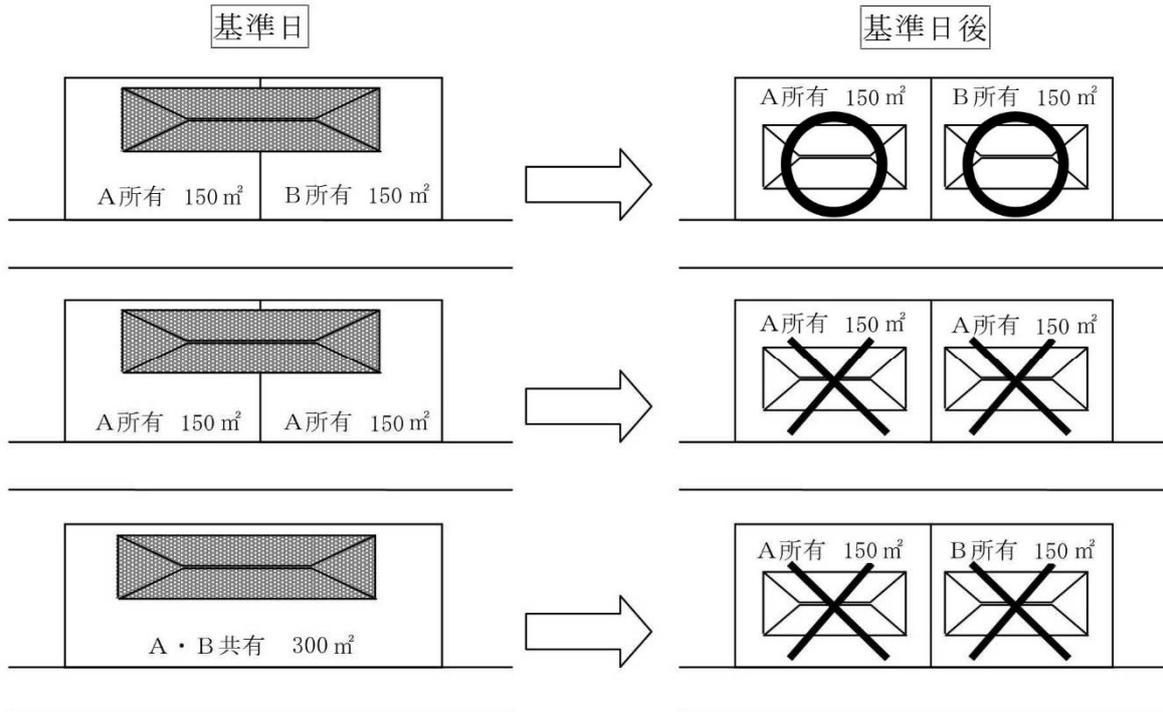
しかし、もう1つの土地については、建築物が建っておらず、Q 2 0の条件(「分筆」「所有者が違う」「全てを一の敷地として利用する」)のうち、「所有者が違う」を満たしておりませんので、その土地だけを使ってもう一棟の建築物を建築することができません。



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。

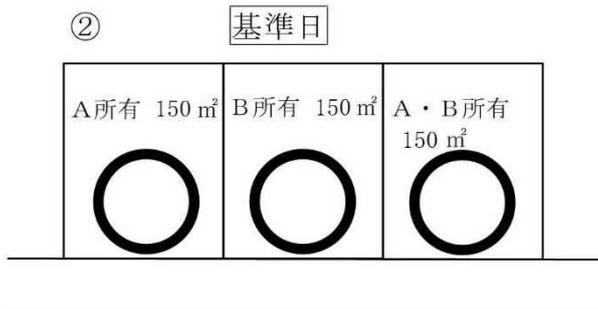
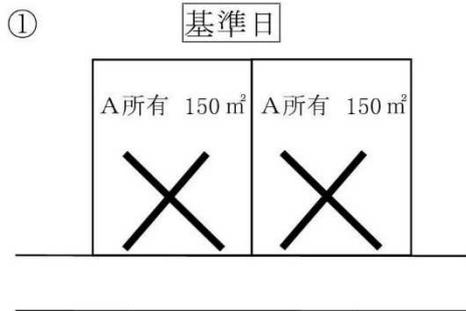
また、基準日前に共有していた一敷地の場合は、分筆及び所有権の変更が基準日前の場合でなければ、建築することができません。



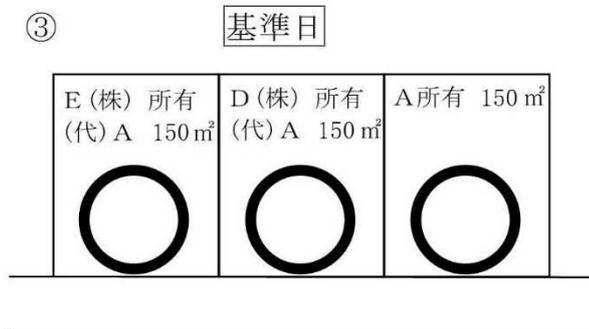
Q 2 3 基準日前に制限値に満たない土地が複数あり、所有者が別の場合に、それぞれに建築することができますか？

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。

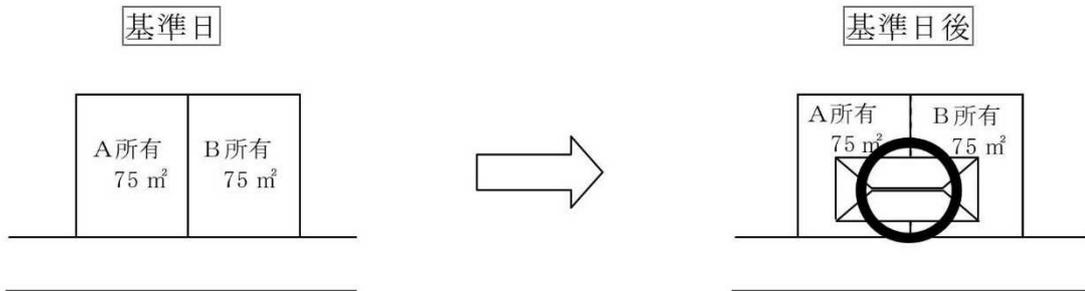


建築可能である
(A・Bの血縁関係は問わない)



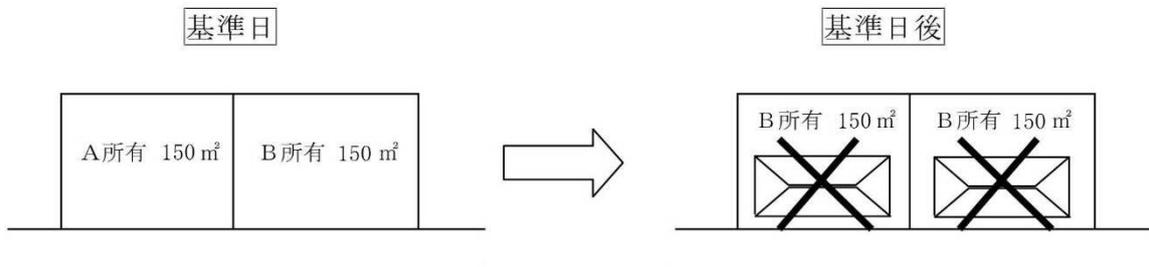
Q 2 4 基準日前に制限値に満たない複数の筆があり、そのうちの2筆を1敷地とする場合に建築することができますか？

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。



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。

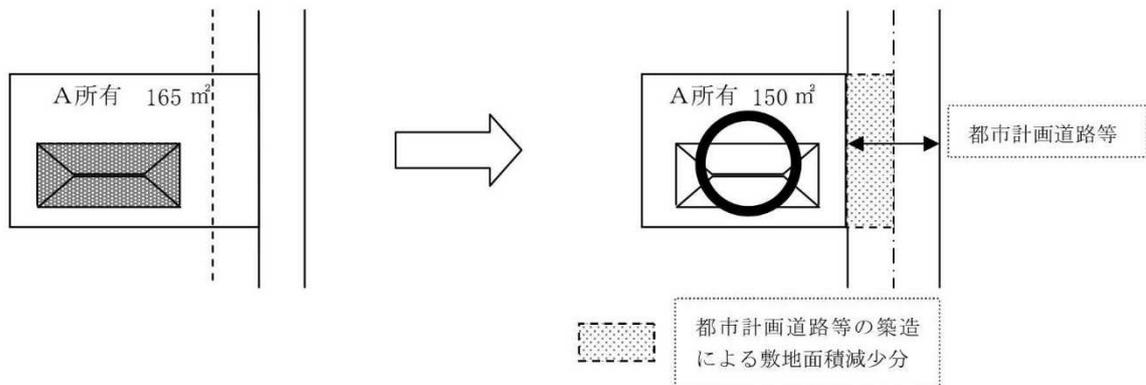


Q 2 6 基準日後に公共施設(道路等)の買収に伴い、敷地が制限値に満たなくなった場合に、建築することができますか？

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、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。

基準日

基準日後



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。

基準日

基準日後

