

建築基準法第53条の2第3項等の取扱基準

第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第1項により都市計画で建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）が定められた法第53条の2第3項、法第68条の2第1項及び同条第3項の規定により定められた荒川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成13年条例第25号。以下「建築条例」という。）第8条第3項の取扱基準を定めるものとする。

第2 用語

- (1) 適合敷地：最低敷地面積の制限を満たした敷地
- (2) 既存不適格敷地：最低敷地面積が定められた基準日時点において、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されている土地で最低敷地面積の制限を満たさない敷地
- (3) 不適合敷地：基準日以降に適合敷地又は既存不適格敷地を分割又は分筆し、最低敷地面積の制限を満たさない敷地
- (4) 基準日：都市計画において最低敷地面積の制限を定めた告示日
- (5) 現況敷地：現に建築物の敷地として使用されている土地で隣地建築物の越境物を除いた敷地

第3 基準

1 法第53条の2第3項の規定の適用については、次による。

- (1) 隣接する2以上の既存不適格敷地を併合又は合筆し、元の既存不適格敷地のすべてを建築物の敷地として使用する土地は、既存不適格敷地とみなす。
- (2) 荒川区細街路拡幅整備要綱第4条第3号によるすみ切り用地を、道路の築造により敷地面積が減少した敷地のすべてを建築物の敷地として使用する土地は、既存不適格敷地とみなす。
- (3) 共有名義となっている適合敷地を分割又は分筆する場合は、最低敷地面積の制限を適用する。
- (4) 道路後退用地を、道路の築造により敷地面積が減少した敷地のすべてを建築物の敷地として使用する土地は、既存不適格敷地とみなす。

2 建築条例第8条第3項の規定については、次による。

- (1) 前記 1 と同様とする。
- (2) 「基準日」を「建築条例の適用日」と読み替えるものとする。

第 4 その他

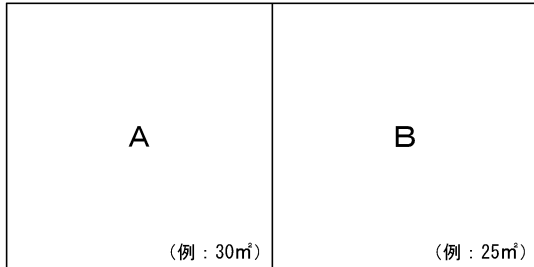
敷地面積については、次による。

- (1) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）第 2 条第 1 項第 1 号により算出する面積を敷地面積とする。
- (2) 現況敷地と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されている土地の敷地面積が相違する場合は、現況敷地を優先する。

附 則

この基準は、令和 3 年 1 1 月 2 6 日から施行する。

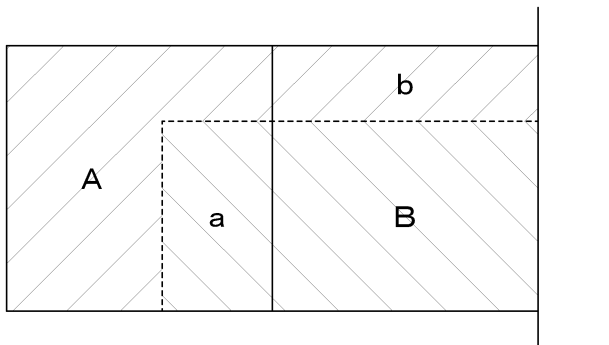
基準 1 (1) 隣接する2以上の既存不適格敷地を併合又は合筆した場合



A 及び B <math>< 60\text{m}^2</math>
 A + B <math>< 60\text{m}^2</math>…可

⇒既存不適格敷地とみなす

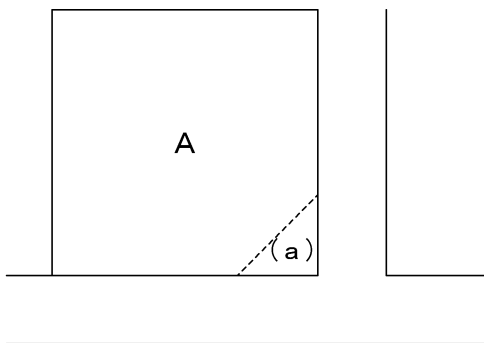
元の既存不適格敷地のすべてを建築物の敷地として使用しない土地の場合
 (例: 既存不適格敷地の形状を変更する場合)



A (a を含む) <math>< 60\text{m}^2</math> (形状変更前の土地)
 B (b を含む) <math>< 60\text{m}^2</math> (形状変更前の土地)
 a と b を分割又は分筆後、併合又は合筆し
 元の敷地面積と同面積で使用する
 (: 形状変更後の敷地の形状)
 (A - a + b 及び B - b + a が形状変更後の土地)

⇒最低敷地面積の制限を適用する

基準 1 (2) すみ切りにより敷地面積が減少した場合

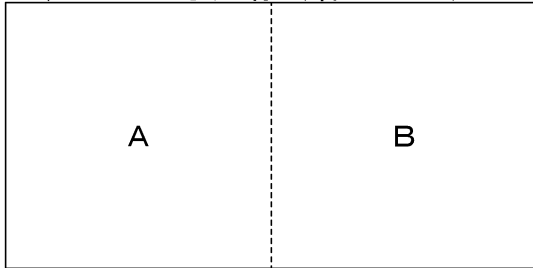


A - (a) <math>< 60\text{m}^2</math>…可
 (A $\geq 60\text{m}^2$ 、A <math>< 60\text{m}^2</math>は問わない)

⇒既存不適格敷地とみなす

基準 1 (3) 共有名義となっている適合敷地を分割又は分筆する場合

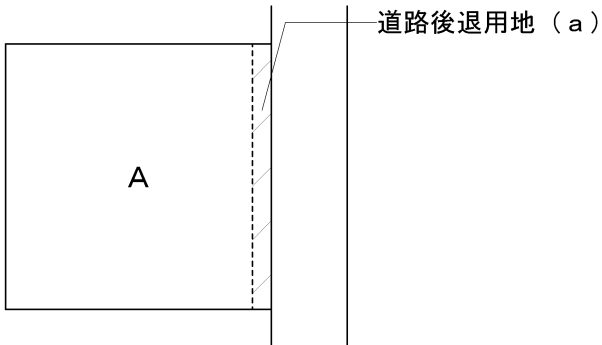
A、Bによる共有 (各 1 / 2)



$$A + B \geq 60\text{m}^2$$
$$A \text{ 又は } B < 60\text{m}^2 \dots \text{不可}$$

⇒最低敷地面積の制限を適用する

基準 1 (4) 道路後退により敷地面積が減少した場合



$$A - (a) < 60\text{m}^2 \dots \text{可}$$
$$(A \geq 60\text{m}^2, A < 60\text{m}^2 \text{ は問わない})$$

⇒既存不適格敷地とみなす