

「敷地面積の最低限度」について

敷地面積の最低限度とは、ゆとりある住環境の保護・形成を図る観点から、敷地の無秩序な細分化を防止するため、建築物を建てる場合に最低限必要とされる敷地の面積です。

清瀬市では、用途地域に関する都市計画決定(平成16年6月24日)で、第1種低層住居専用地域において敷地面積の最低限度を120㎡以上と定めています。

敷地を新たに分割しても最低限度を満たしている敷地は、新築や建替えを行うことができます。

敷地を新たに分割し、最低限度に満たなくなった敷地は、新築や建替えはできません。

なお、この制度の導入時すでに存在する敷地については、最低限度未満であっても、分割をしない限り、再建築が可能です。

敷地面積の最低限度120㎡の適用例

1. 120㎡以上の敷地について

(例1) **120㎡以上** 建築可(敷地を分割しない場合)

2. 120㎡以上で分割する敷地について

(例1) **239㎡** 分割 → **120㎡** 建築可
→ **119㎡** 建築不可

(例2) **240㎡以上** 分割 → **120㎡以上** 建築可
→ **120㎡以上** 建築可

3. 120㎡未満(基準日の前日まで)の敷地について

(例1) **100㎡** 建築可(敷地を分割しない場合)

(例2) **100㎡** 分割 → **10㎡** 建築不可
→ **90㎡** 建築不可

(例3) **100㎡** 統合 → **110㎡** 建築不可(10㎡追加)
→ **120㎡** 建築可(20㎡追加)

※基準日とは、平成16年6月24日を指します。

※敷地とは、確認申請を行うための建築敷地のことです。

※敷地の分割とは、敷地が建築基準法を満たすように土地の線引きをすることを指します。

※敷地の分割・統合は建築基準法上の建築敷地の範囲であり、不動産登記上の筆(分合筆)位置とは必ずしも同位置になるとは限りません。

※清瀬市では、建築基準法にかかる手続きは所管しておりません。建築基準法に係るご相談は東京都多摩建築指導事務所(042-464-2154)へお問い合わせください。