

最低敷地面積

建築基準法（抜粋）

（建築物の敷地面積）

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

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 前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、200 平方メートルを超えてはならない。

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 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つた土地

二 第 1 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

4 第 44 条第 2 項の規定は、第 1 項第三号又は第四号の規定による許可をする場合に準用する。

建築基準法第 53 条の 2 第 3 項に係る報告書

- ☐ 平成 16 年 12 月 20 日に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積が建築物の敷地面積の最低限度（☐ 100 m² / ☐ 80 m²）未満のもの
- ☐ 平成 16 年 12 月 20 日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敷地面積が建築物の敷地面積の最低限度（☐ 100 m² / ☐ 80 m²）未満となる土地
- ☐ その他

に係る報告を次のとおり関係書類を添えて報告します。

年 月 日

(あて先)

報告者（建築主）住所：

報告者（建築主）氏名：

報告敷地地名地番：

敷地面積 m²

用途地域：☐ 第 1 種低層住居専用地域 / ☐ 第 2 種低層住居専用地域

指定容積率：☐ 5/10 / ☐ 6/10 / ☐ 8/10 / ☐ 10/10

☐	平成 16 年 12 月 20 日に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積が建築物の敷地面積の最低限度（ ☐ 100 m ² / ☐ 80 m ² ）未満のもの	
	関係書類写し	☐ 建築確認済証及び確認申請書（年 月 日 確認番号 号） ☐ その他 [土地謄本・公図・借地契約書・売買契約書・その他（ ）]
☐	平成 16 年 12 月 20 日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敷地面積が建築物の敷地面積の最低限度（ ☐ 100 m ² / ☐ 80 m ² ）未満となる土地	
	関係書類写し	☐ 所有権 [土地謄本・公図・売買契約書・その他（ ）]
	権利の種類 (証する書面)	☐ 借地権 [借地契約書・その他（ ）] ☐ その他（ ）
☐	☐ 都市計画道路等の買収により敷地面積が建築物の敷地面積の最低限度（ ☐ 100 m ² / ☐ 80 m ² ）未満となった土地 ☐ その他	
	関係書類写し	☐ 道路等売買契約書 ☐ その他（ ）

注 1) 必要な項目の□へ✓を記入し、下線部分に必要事項を記入してください。

注 2) 関係書類が原本の場合は、建築確認申請書の副本に原本を、正本に写しを添付してください。

4 最低敷地面積

集4-1 敷地面積の最低限度

〔法第53条の2第3項、法第91条〕

更新：令和5年4月

解釈

敷地面積の最低限度の基準日は、平成16年12月20日である。

平成16年12月19日以前から、建築物の敷地となっていた土地や所有していた土地（駐車場や田畑等）を敷地として使用するもので、以下の全てに該当するものは、敷地面積が最低限度を下回っていても、当該規定に適合するものとして、新たに建築が可能である。その場合は、確認申請時に「建築基準法第53条の2第3項に係る報告書（京都市建築審査課ホームページの様式集からダウンロード可能）」を添付すること。

- (1) 基準日の敷地又は土地から新たに細分化されていないもの
- (2) 当該敷地の全部を一の敷地として使用するもの又は当該敷地に別の土地を加えて敷地を増加させる敷地として使用するもの

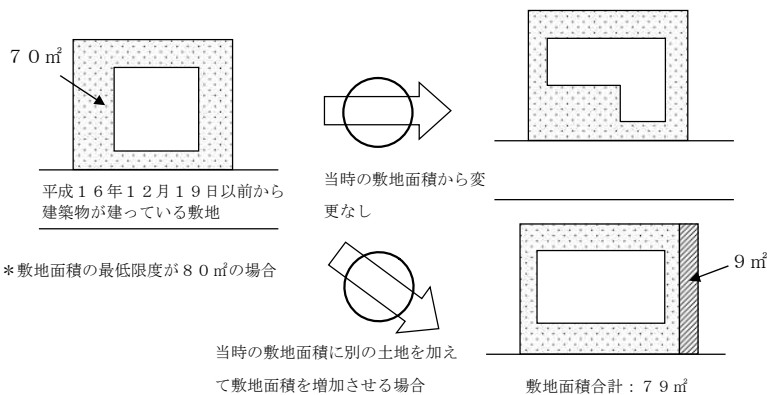
※ 敷地面積の最低限度

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では、敷地の細分化による過密化を抑制し、建築物の周囲に一定の幅を持った植栽可能な空地のある成熟した低層住宅市街地にふさわしい住居環境を確保するため、平成16年12月20日から、建築物を建築する際の敷地面積の最低限度を定めている。

第一種低層住居専用地域 又は第二種低層住居専用地域で

都市計画による容積率が100%の場合・・・敷地面積の最低限度 80㎡

都市計画による容積率が80%以下の場合・・・敷地面積の最低限度 100㎡



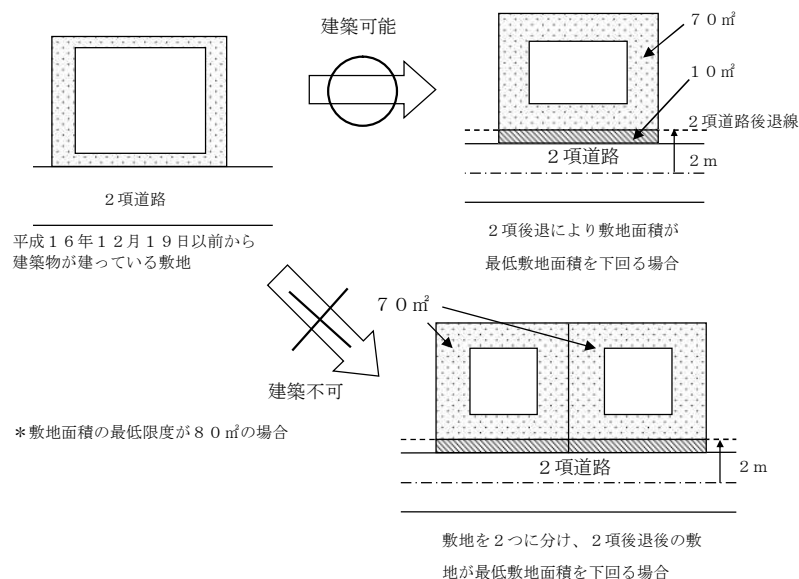
QA

Q1 第一種低層住居専用地域とその他の用途地域にわたる敷地の場合、敷地面積の最低限度の扱いは。

A1 第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域とその他の用途地域にわたる敷地の場合は、敷地の過半の属する地域の規制を適用するため、過半がその他の用途地域であれば、制限を受けない。

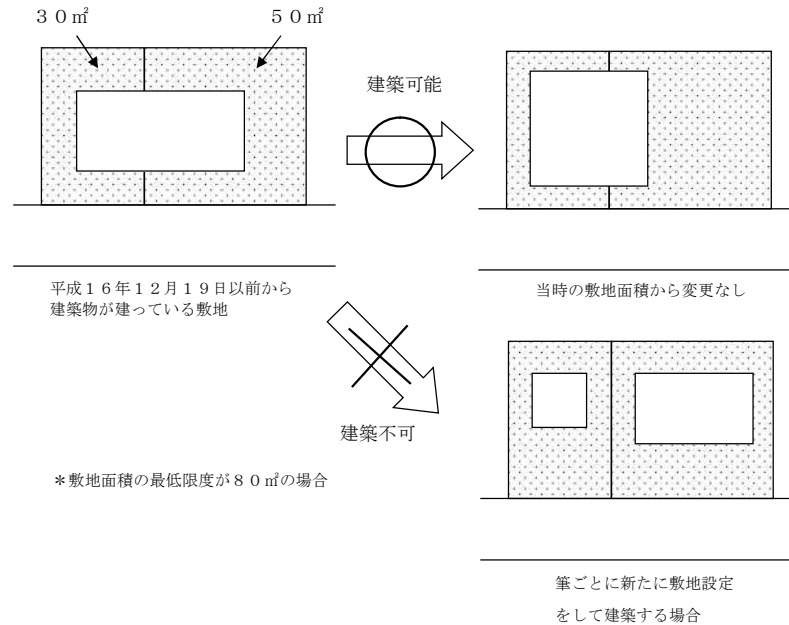
Q2 法第42条第2項に規定する道路（以下本項目において「2項道路」という。）に接している場合、敷地面積の最低限度の扱いは。

A2 2項後退部分は敷地面積に含まず、当時の敷地から新たに細分化していないと取り扱う。



Q3 2筆にわたって建築物がある場合、敷地面積の最低限度の扱いは。

A3 筆によらず、当時の敷地で考える。



Q4 最低敷地面積の規定が適用されないことで建築が可能である土地（平成16年12月19日以前から、建築物の敷地となっていた土地や所有していた土地（駐車場や田畑等）を、売買により取得した場合でも建築が可能か。

A4 建築可能である。平成14年12月27日付国住街第110号のとおり、相続、売買等による権利の主体の変更が直ちに最低敷地面積の規定の適用除外に影響を及ぼすものではない。

Q5 過去建築物が建っていたが、現在は駐車場や更地になっている。平成16年12月19日以前から土地の形状や面積に変更はない。建築は可能か。

A5 建築可能である。

関連項目

- ・平成14年12月27日付国住街第110号
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「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できる範囲」
- ・旧ハンドブック 質3-11 敷地面積の最低限度（その1）
- ・旧ハンドブック 質3-12 敷地面積の最低限度（その2）