

集団規定	法第 53 条の 2 第 3 項	作成（改訂）日
	建築物の敷地面積	令和 4 年 3 月 1 日
長屋の最低敷地面積の考え方について		
<p>長屋では、1 棟で確認申請を行い、その後、長屋の住戸の部分とその敷地の部分を合わせて住戸毎に別々の所有者で登記されている場合が多い。 （確認申請を行った敷地が、建築物の敷地として使用している土地となる。）</p> <p>その場合、法第 53 条の 2 第 3 項では、「...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。...」（省略）とあるが、現に建築物の敷地として使用されている土地が発生しているため、最低敷地面積以上である敷地を、最低敷地面積未満での所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として申請することは出来ない。</p> <p>そのため、現実的には再建築が出来ないため、所有者の負担も大きく、老朽化して危険な建築物が増えることも想定される。</p> <p>そこで、長屋の場合は、建築物の敷地面積の最低限度を定める以前から、長屋の住戸の部分とその敷地の部分と同じ所有者で登記され、住戸毎に別々の所有者で登記されていることが確認できる場合は、別の建築物の敷地として扱い、既存不適格建築物として取扱う。</p>		
<p style="text-align: center;">敷地所有権筆界</p> <p style="text-align: center;">長屋一棟</p> <p style="text-align: center;">建築基準法の位置づけのある道路</p> <p style="text-align: right;">、 は敷地、建物の所有者を示す。</p>		
技術的助言など		
参考文献など	建築基準法質疑応答集 □P4887	