

■「敷地面積の最低限度」について

敷地の無秩序な細分化、日照、通風、防災などの環境悪化を防止し、市街地の良好な環境の保全・形成を図る観点から、新たに建築物の敷地を分割する際の敷地面積を制限するものです。

武蔵野市では住居系用途地域（第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域）が対象になります。

建築物の敷地面積

建築物の敷地面積は、当該最低限度（100㎡もしくは120㎡）以上でなければなりません。

- ・敷地を分割し、それによって最低限度に満たなくなった敷地は、原則的に新築や建替えは不可となります。
- ・都市計画決定（平成16年6月24日）時点において、既に最低限度を満たしていない敷地は、分割せずに一つの敷地として使う場合に新築や建替えを行うことができます。
- ・巡査派出所、公衆トイレ、その他これらに類する建築物で公益上必要なものは適用しません。
- ・道路（道路法、都市計画法の道路）や公園（都市公園法の都市公園）など公共公益施設等の整備により分割された最低限度に満たない敷地は、新築や建替えを行うことができます。

敷地面積の最低限度が100㎡(120㎡)の場合の適用例

1. 適用除外となる敷地について

(例1) **99㎡(119㎡)** 建築可（敷地を分割しない場合）

(例2) **99㎡(119㎡)** 分割 **9㎡(9㎡)** 建築不可
90㎡(110㎡) 建築不可

2. 200㎡(240㎡)未満の敷地について

(例1) **199㎡(239㎡)** 建築可（敷地を分割しない場合）

(例2) **199㎡(239㎡)** 分割 **100㎡(120㎡)** 建築可
99㎡(119㎡) 建築不可

3. 200㎡(240㎡)以上で分割する敷地について

(例1) **200㎡(240㎡)以上** 分割 **100㎡(120㎡)以上** 建築可
100㎡(120㎡)以上 建築可

(例2) **200㎡(240㎡)以上** 分割 **100㎡(120㎡)以上** 建築可
100㎡(120㎡)未満 建築不可

- ※ここでのいう敷地とは、確認申請を行うための敷地のことです。
- ※上図で適用例を示しましたが、敷地面積の最低限度を下回る場合でも、既に建築物が建っている敷地での建替えや、現に存する所有権等に基づき、その敷地をさらに分割せずに建築物の敷地とする場合は、建築することができます。
- ※詳細については、お問合わせください。