

敷地面積制限の緩和許可を受ける場合

MEMO

申請名 建築許可申請（敷地面積制限の緩和の許可申請）

根拠条数 建築基準法53条の2第1項3号・4号

ポイント

用途地域に関する都市計画においては敷地面積の最低限度を定めることができますが、計画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って、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、及び特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認め建築審査会の同意を得て許可したものについては敷地面積制限に適合しない敷地であっても建築敷地として建築物を建築することができます。^{※1}

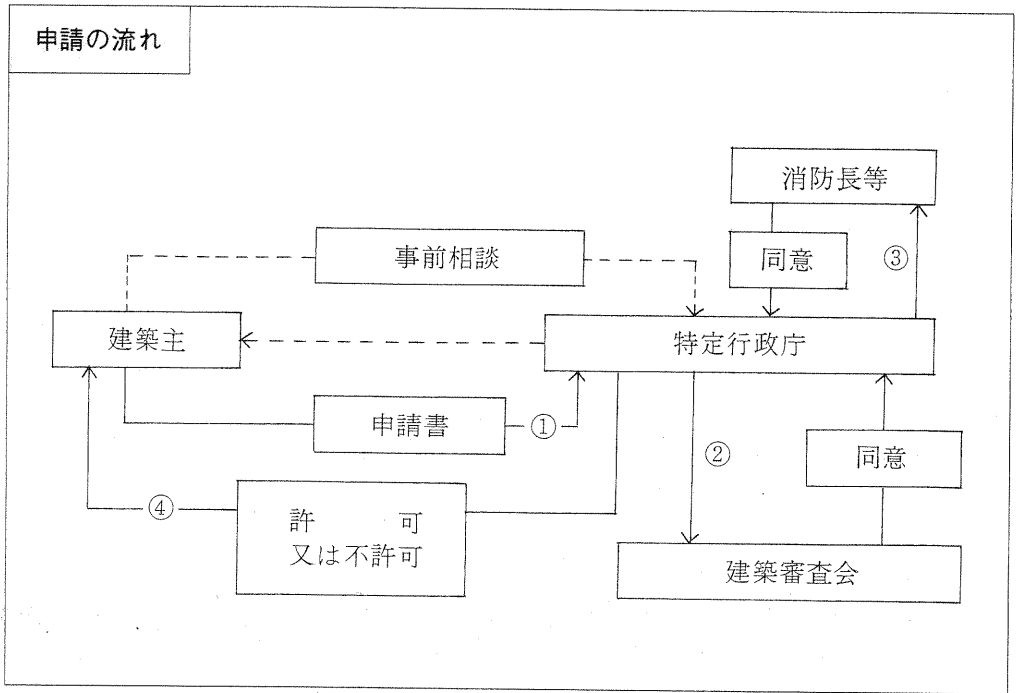
この許可には、建築審査会の同意が必要です。^{※2}

なお、敷地面積の最低限度は、200m³を超えることはありません。^{※3}

- ※1 建築基準法
53条の2第1
項
- ※2 建築基準法
53条の2第4
項・44条の2
- ※3 建築基準法
53条の2第2
項

建築手続五九

六九四



建築手続五九

提出先	特定行政庁（都の区域は東京都知事。ただし、特別区の権限に属するものは特別区長、建築主事を置く市の区域は市長） ^{※4}
提出通数	正本、副本各1通 ^{※5}
提出時期	着工前（建築確認申請前）
手数料	地方公共団体が条例で定める額

※4 建築基準法53条の2第1項3号・4号、97条の3第3項
 ※5 建築基準法施行規則10条の4

〔東京都〕 16万円^{※6}

各地方公共団体が条例により独自に定めることとなっていることから、全国一律とは限りませんので、申請にあたっては、各地方公共団体にお問い合わせください。

※6 東京都都市整備局関係手数料条例別表7第24

六九四ノ一

様式

許可申請書（建築物）
〔建築基準法施行規則別記様式第43号様式〕^{※7}

※7 建築基準法
施行規則10条
の4

添付書類

〔東京都〕 次の書類を添付しなければなりません。^{※8}

※8 東京都建築
基準法施行細
則15条1項

(1) 図面

① 付近見取図

方位、道路及び目標となる地物を明示します。

② 配置図

縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置並びに敷地に接する道路の位置及び幅員を明示します。

③ 各階平面図

縮尺、方位、間取、各室の用途並びに壁及び開口部の位置を明示します。

④ 二面以上の立面図

縮尺及び開口部の位置を明示します。

⑤ 二面以上の断面図

縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さを明示します。

(2) 工場調書^{※9}

工場以外の建築物の場合は除きます。

※9 東京都建築
基準法施行細
則別記第3号
様式

(3) 理由書その他必要な資料

罰則

違反した場合は、100万円以下の罰金となります〔両罰規定の適用〕。^{※10}

※10 建築基準法
101条1項3
号・105条

備 考

1 建築審査会等の同意

特定行政庁が本申請を許可する場合、あらかじめ、建築審査会の同意を得る必要があります。^{※11}

また、許可に際しては当該建築物等の工事施工地又は所在地を管轄する消防庁（消防本部を置かない市町村にあっては、市町村長）又は消防署長の同意も必要です。^{※12}

※11 建築基準法
53条の2第1
項3号・4号

※12 建築基準法
93条1項

2 許可を要しない場合

次の建築物の敷地については、都市計画に定められた最低限度に満たない場合であっても、本申請による許可は必要ありません。^{※13}

- ① 建築基準法53条1項2号から4号の規定により、建蔽率の限度が10分の8と定められた地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
- ② 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

※13 建築基準法
53条の2第1
項1号・2号

3 既存建築物に対する適用

既存の建築物敷地のうち、最低限度未満の敷地については基準時における状況により適用の除外の措置がされています。注意してください。^{※14}

※14 建築基準法
53条の2第3
項

記載例

第43号様式 (第10条の4関係) (A4)

許可申請書 (建築物)

(第一面)

建築基準法第53条の2第1項 第3号の規定による許可を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

特定行政庁 ○○○○ 様

平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日
申請者氏名 丙 田 太 郎 印

【1. 申請者】

【イ. 氏名のフリガナ】 ヘイダタロウ
【ロ. 氏名】 丙 田 太 郎
【ハ. 郵便番号】 ○○○-○○○○
【ニ. 住所】 東京都青梅市○○5丁目3番30号
【ホ. 電話番号】 ○○○○-○○-○○○○

【2. 設計者】

【イ. 資格】 (一級) 建築士 (国土交通大臣) 登録第 ○○○○ 号
【ロ. 氏名】 甲 川 三 郎
【ハ. 建築士事務所名】 (一級) 建築士事務所 (東京都) 知事登録第 ○○○○ 号
甲川建築設計事務所
【ニ. 郵便番号】 ○○○-○○○○
【ホ. 所在地】 東京都千代田区○○4丁目20番10号
【ヘ. 電話番号】 03-○○○○-○○○○

建築手続五九

※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※許可番号欄
平成 年 月 日			平成 年 月 日
第 号			第 号
係員印			係員印
※公告欄	※公開による意見の聴取の期日欄	※建築審査会同意欄	※都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会の議欄
平成 年 月 日	平成 年 月 日		平成 年 月 日
第 号	第 号		第 号
係員印	係員印		係員印

六九六

第4章 道路及び敷地の申請手続 2) 敷地に関する各種手続

(第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】	東京都青梅市〇〇7丁目4番地40		
【2. 住居表示】	〇〇7丁目4番40号		
【3. 防火地域】	<input type="checkbox"/> 防火地域	<input type="checkbox"/> 準防火地域	<input checked="" type="checkbox"/> 指定なし
【4. その他の区域、地域、地区又は街区】			
【5. 道路】			
【イ. 幅員】	4 m		
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】	10 m		
【6. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】 (1) (170m ²) () () ()			
(2) () () () ()			
【ロ. 用途地域等】 (第一種低層住居専用地域) () () ()			
【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】	(80%) () () ()		
【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】	(40%) () () ()		
【ホ. 敷地面積の合計】 (1) 130m ²			
(2)			
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】	80%		
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】	40%		
【チ. 備考】			
【7. 主要用途】 (区分 08010)	専用住宅		
【8. 工事種別】	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替		
【9. 建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)			
【イ. 建築面積】 (65m ²) () (65m ²)			
【ロ. 建蔽率】 38.24%			
【10. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)			
【イ. 建築物全体】 (129m ²) () (129m ²)			
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】	() () ()		
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】	() () ()		
【ニ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】	() () ()		
【ホ. 自動車車庫等の部分】 () () ()			
【ヘ. 備蓄倉庫の部分】 (0 m ²) () (0 m ²)			
【ト. 蓄電池の設置部分】 (0 m ²) () (0 m ²)			
【チ. 自家発電設備の設置部分】	() () ()		
【リ. 貯水槽の設置部分】 (0 m ²) () (0 m ²)			
(0 m ²) () (0 m ²)			

建築手続七一

六九六ノ一

第4章 道路及び敷地の申請手続 2) 敷地に関する各種手続

【ヌ. 住宅の部分】	() () ()
【ル. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】	() () ()
【ヲ. 延べ面積】	129m ²
【ワ. 容積率】	75.89%
【11. 建築物の数】	
【イ. 申請に係る建築物の数】	1
【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】	0
【12. 工事着手予定年月】	平成 ○ 年 ○ 月
【13. 工事完了予定年月】	平成 ○ 年 ○ 月
【14. その他必要な事項】	
【15. 備考】	

建築手続七一

六九六ノ二

第4章 道路及び敷地の申請手続 2) 敷地に関する各種手続

(注意)

1. 各面共通関係

数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。

2. 第一面関係

- ① 申請者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。
- ② 申請者が2以上のときは、1欄は代表となる申請者について記入し、別紙に他の申請者についてそれぞれ必要な事項を記入して添えてください。
- ③ 2欄は、設計者が建築士事務所に属しているときは、その名称を書き、建築士事務所に属していないときは、所在地は設計者の住所を書いてください。
- ④ 設計者が2以上のときは、2欄は代表となる設計者について記入し、別紙に他の設計者について横別に必要な事項を記入して添えてください。
- ⑤ ※印のある欄は記入しないでください。

3. 第二面関係

- ① 住居表示が定まっているときは、2欄に記入してください。
- ② 3欄は、該当するチェックボックスに「✓」マークを入れてください。なお、建築物の敷地が防火地域、準防火地域又は指定のない区域のうち2以上の地域又は区域にわたるときは、それぞれの地域又は区域について記入してください。
- ③ 4欄は、建築物の敷地が存する3欄に掲げる地域以外の区域、地域、地区又は街区を記入してください。なお、建築物の敷地が2以上の区域、地域、地区又は街区にわたる場合は、それぞれの区域、地域、地区又は街区を記入してください。
- ④ 5欄は、建築物の敷地が2メートル以上接している道路のうち最も幅員の大きなものについて記入してください。
- ⑤ 6欄の「イ」(1)は、建築物の敷地が、2以上の用途地域、高層住居誘導地区若しくは特定用途誘導地区、建築基準法第52条第1項第1号から第7号までに規定する容積率の異なる地域、地区若しくは区域又は同法第53条第1項第1号から第6号までに規定する建蔽率若しくは高層住居誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の建蔽率の最高限度の異なる地域、地区若しくは区域（以下「用途地域が異なる地域等」という。）にわたる場合においては、用途地域が異なる地域等ごとに、それぞれの用途地域が異なる地域等に対応する敷地の面積を記入してください。「イ」(2)は、同法第52条第12項の規定を適用する場合において、同条第13項の規定に基づき、「イ」(1)で記入した敷地面積に対応する敷地の部分について、建築物の敷地のうち前面道路と壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の部分を除いた敷地の面積を記入してください。
- ⑥ 6欄の「ロ」、「ハ」及び「ニ」は、「イ」に記入した敷地面積に対応する敷地の部分について、それぞれ記入してください。
- ⑦ 6欄の「ホ」(1)は、「イ」(1)の合計とし、「ホ」(2)は、「イ」(2)の合計とします。
- ⑧ 建築物の敷地が、建築基準法第52条第7項若しくは第9項に該当する場合又は同条第8項若しくは第12項の規定が適用される場合においては、6欄の「ヘ」に、同条第7項若しくは第9項の規定に基づき定められる当該建築物の容積率又は同条第8項若しくは第12項の規定が適用される場合における当該建築物の容積率を記入してください。
- ⑨ 建築物の敷地について、建築基準法第57条の2第4項の規定により現に特例容積率の限度が公告されているときは、6欄の「チ」にその旨及び当該特例容積率の限度を記入してください。
- ⑩ 建築物の敷地が建築基準法第53条第2項若しくは同法第57条の5第2項に該当する場合又は建築物が同法第53条第3項、第5項若しくは第6項に該当する場合においては、6欄の「ト」に、同条第2項、第3項、第5項又は第6項の規定に基づき定められる当該建築物の建蔽率を記入してください。
- ⑪ 7欄は、別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、主要用途をできるだけ具体的に書いてください。
- ⑫ 8欄は、該当するチェックボックスに「✓」マークを入れてください。

建築手続六六。

六九六ノ四

- ⑬ 10欄の「ロ」に建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分、「ハ」にエレベーターの昇降路の部分、「ニ」に共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分、「ホ」に自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、換車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分、「ヘ」に専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分、「ト」に蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分、「チ」に自家発電設備を設ける部分、「リ」に貯水槽を設ける部分、「ヌ」に住宅の用途に供する部分、「ル」に老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分のそれぞれの床面積を記入してください。
- ⑭ 住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものについては、10欄の「ロ」の床面積は、その地階の住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分の床面積から、その地階のエレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積を除いた面積とします。
- ⑮ 10欄の「ワ」の延べ面積及び「フ」の容積率の算定の基礎となる延べ面積は、各階の床面積の合計から「ロ」に記入した床面積（この面積が敷地内の建築物の住宅及び老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。）の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、敷地内の建築物の住宅及び老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。）の床面積の合計の3分の1の面積）、「ハ」及び「ニ」に記入した床面積並びに「ホ」から「リ」までに記入した床面積（これらの面積が、次の(1)から(5)までに掲げる建築物の部分の区分に応じ、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれ(1)から(5)までに定める割合を乗じて得た面積を超える場合においては、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれ(1)から(5)までに定める割合を乗じて得た面積）を除いた面積とします。また、建築基準法第52条第12項の規定を適用する場合においては、「フ」の容積率の算定の基礎となる敷地面積は、6欄「ホ」(2)によることとします。
- (1) 自動車車庫等の部分 5分の1
 - (2) 備蓄倉庫の部分 50分の1
 - (3) 蓄電池の設置部分 50分の1
 - (4) 自家発電設備の設置部分 100分の1
 - (5) 貯水槽の設置部分 100分の1
- ⑯ 6欄の「ハ」、「ニ」、「ヘ」及び「ト」、9欄の「ロ」並びに10欄の「ワ」は、百分率を用いてください。
- ⑰ ここに書き表せない事項で特に許可を受けようとする事項は、14欄又は別紙に記載して添えてください。
4. 第三面関係
- ① この書類は、建築物ごとに作成してください。
 - ② この書類に記載する事項のうち、5欄の事項については、別紙に明示して添付すれば記載する必要はありません。
 - ③ 1欄は、建築物の数が1のときは「1」と記入し、建築物の数が2以上のときは、建築物ごとに通し番号を付し、その番号を記入してください。
 - ④ 2欄は、該当するチェックボックスに「✓」マークを入れてください。
 - ⑤ 5欄の「イ」は、建築基準法第48条第1項から第12項までの規定による許可を申請する場合において、最上階から順に記入し、別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、用途をできるだけ具体的に書き、それぞれの用途に供する部分の床面積を記入してください。
 - ⑥ 5欄の「ロ」は、別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、用途をできるだけ具体的に書き、それぞれの用途に供する部分の床面積を記入してください。
 - ⑦ ここに書き表せない事項で特に許可を受けようとする事項は、6欄又は別紙に記載して添えてください。
 - ⑧ 建築物が高床式住宅（豪雪地において積雪対策のため通常より床を高くした住宅をいう。）である場合には、床面積の算定において床下部分の面積を除くものとし、7欄に、高床式住宅である旨及び床下部分の面積を記入してください。