

建ぺい容積率変更に関する研修会での

富士宮市持ち帰り事項回答のまとめ

◎現在既存不適格となっている住宅の取扱いについて

1. 最低敷地面積が定められている場所で新築（建替え）することは可能かどうか
2. 狭隘道路によるセットバックまたは隣地との境界をまっすぐする等の分筆をした際、最低敷地より小さくなる場合の建て替え

回答

1. 違反建築物は該当しないが、法令改正などにより既存不適格になった物件は、同用途及び同規模のものについては基本的に再建築は可能となる。ただし物件により扱いが異なる場合もあるため、事前に建築住宅課で確認が必要。
2. セットバックにより最低面積を下回った場合は、建築住宅課の狭隘協議記録簿に記載され保存されるため、残った面積を一つの敷地として利用する場合に限り建築は可能。ただし、建築時に届出（許可）？を取る必要がある。
隣地境界の変更の為下回った場合は、基本的には再建築不可であるが、この法改正前に既存不適格であった可能性もあり、救済措置もあるため事前に建築住宅課に確認が必要。

◎開発行為申請における最低敷地が 200 m²以上の取り扱い

今回最低敷地 200 m²以上と定められた区域での宅地面積及び以前から 80/50 の区域で変更がなく、最低敷地が定められていない区域での宅地面積（従来はおおむね 200 m²以上と定められている）

回答

- 最低敷地 165 m²の場合　すべて 165 m²以上
最低敷地 200 m²の場合　すべて 200 m²以上
最低敷地が定められていない場合　おおむね 200 m²以上（従来と同じ）

◎用途地域及び建ぺい容積率が 2 つ以上の地域のまたがる場合の取り扱い
上位規定又は下位規定を採用するのか、それとも面積按分を採用するのか

回答

- 制限や規定などについては、面積が過半の用途地域の基準が適用。
建ぺい容積率については、従来通り面積按分で決定する。

その他

・建築住宅課では既存不適格の建物について、登録している（抜けがあるかもしれないが）。また、今回の変更により指定範囲内に収まることが確認できる場合は、建築住宅課で既存不適格建築物の登録を解除することが可能。

・今回の建ぺい容積率変更により、建築住宅課で運用指針を作成したとのことだが、公開はしないとのこと。また公開をする予定もないとのことなので、個別の案件ごとに市へ確認することが重要と思われます。

回答者 都市計画課 鈴木 氏
建築住宅課 高木 氏