

## 敷地境界の整備に関する条例の解説

### (敷地境界の整備)

第7条の2 建築物の敷地境界は、縁石等により明確にしなければならない。ただし、分筆等によりその境界が明らかである場合その他の規則で定める場合は、この限りでない。

本市では、建築物の敷地としての重複利用や、他人地の無断使用等の度重なる紛争トラブルを少しでも回避するため、和泉市建築基準法施行条例で建築物の敷地境界を縁石等の構造物で明確にすることとしました。

これにより、現地では、建築物の敷地は構造物等で明確になり、少なくとも無断で自己所有地を利用されていることに気づかないという事態の回避が期待されます。

### (敷地境界の整備)

第58条の3 条例第7条の2ただし書の規則で定める場合は、次の各号に定めるものとする。

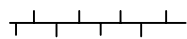



- (1) 境界標が設置された隣地との境界線に沿うもので、次のいずれかに該当するもの
  - ア 当該土地の地籍測量図がある場合(建築物が建築される筆に限り、当該筆の全部を当該建築物の敷地として利用しない場合を除く。イにおいて同じ。)
  - イ 建築物が建築される筆以外の筆にあっては、当該土地の地籍測量図があり建築物が建築される筆と一体的に土地利用がされる場合
  - ウ 一団の土地に、用途上不可分な関係にない2以上の建築物を建築するため、形式的に敷地の分割を行う場合
- (2) 境界標が設置された道路との境界線に沿うもので、次のいずれかに該当するもの
  - ア 官民境界明示がある場合
  - イ 法第42条第2項の規定により道路との境界線とみなした線で、道路とみなした部分の整備等を公共団体等が行う場合
- (3) 前2号の規定を適用する場合と同等以上に支障がないと市長が認める場合

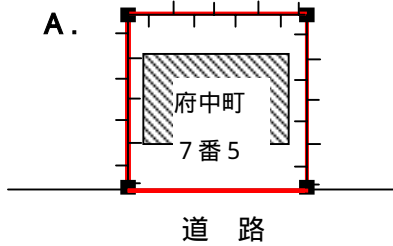
建築物の敷地境界は条例第7条の2により、敷地境界は構造物で明確にする必要がありますが、同条のただし書により、規則に定める上記については構造物設置が免除されます。これは、建築物の敷地利用部分を現地で構造物によって明確にしなくとも、前段のトラブルが起こりにくい場合に適用しています。

第1号の隣地境界線の取扱いは、複雑な表現のため、別添の図解解説を参照ください。

## 図解解説（緩和されるケース）

### 隣地境界線

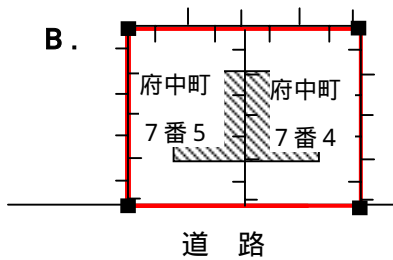
凡	 筆界	 境界標
例	 申請敷地界	 建築物



・分譲宅地等のケースで、分合筆により一筆に統合され、敷地境界線が、筆界となる場合

（第1号アに該当）

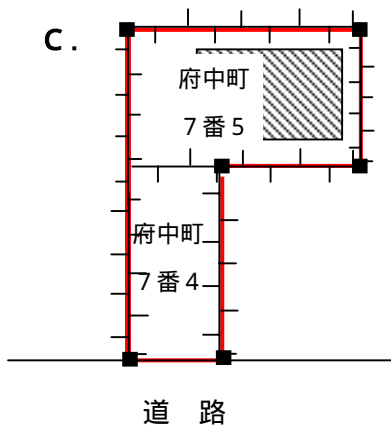
条件：地積測量図あり、境界標あり



・複数の筆であっても、その筆の全部を申請敷地とし、かつ、それぞれの筆上に建築物が建築される場合

（第1号アに該当）

条件：地積測量図あり、境界標あり

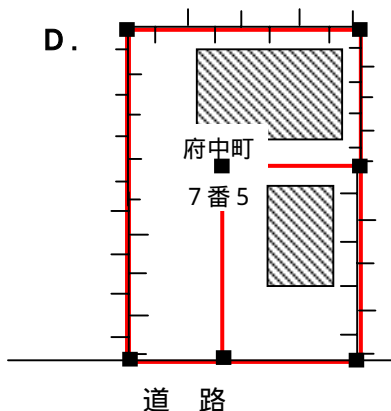


・複数の筆であっても、その筆上に建築物が建築されない場合でも、建築物が建築される筆と一体的に利用される筆（全部利用に限る）である場合

（第1号イに該当）

条件：地積測量図あり、境界標あり

完了検査時点での一体利用状況の確認



・一筆または複数の筆で構成された一団の土地に用途上可分であることからの理由から、形式的に敷地の設定を行う場合（住宅の離れ、大規模物販店敷地の一部を利用した小規模店舗等を想定）

（第1号ウに該当）

条件：地積測量図あり、境界標あり

完了検査時点での一体利用状況の確認

用途上不可分な複数の建築物について、相互の敷地設定を求めものではありません。