

都市計画施設等の区域内における建築の許可にかかる事務取扱について

都市計画施設等の区域内における建築の許可については、都市計画法第53条及び第54条の規定に従い、次のとおり行うものとする。

第1 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において、建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、知事の許可を受けなければならない。（都市計画法第53条抜粋）※知事許可は権限移譲により市長。

第2 許可基準（都市計画法54条）

1 当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。

(1) 当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。

(2) 当該建築が、第11条第3項の規定により都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備する上で著しい支障を及ぼす恐れがないと認められること。ただし、当該立体的な範囲が道路である都市施設を整備するものとして空間について定められているときは、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして政令で定める場合に限る。（政令第37条の4）

(3) 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部（建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

2 54条の許可基準外の建築にあつては、原則として不許可であるが、当該建築物が次のすべての要件に該当し、かつ、都市計画施設の整備又は市街地開発事業の実施に当たり支障が少ないと認められるときに限り、許可をして差し支えないものとする。

ただし、この場合であっても、都市計画制限本来の趣旨に鑑み、極力、法第54の許可基準に適合するよう建築主等の指導を行う。

- ①概ね10年以内に事業化の見込みがないこと。
- ②都市計画施設に抵触する部分の施行に際しては、施工を行う理由を記載し、都市計画事業の施行等の際に協力する旨の念書（誓約書）が提出されていること。
- ③都市計画法第54条の許可要件に該当する構造であり、容易に移転若しくは除却ができるように常に建築物を維持管理すること。
- ④都市計画事業等の施行の際は、速やかに建築物その他事業執行に支障をきたすものを撤去若しくは移設し、都市計画事業者の指示に従うこと。
- ⑤都市計画道路の内外にまたがり建築した場合で、都市計画道路に抵触しない部分の建築物は、切り離し等の後にも構造上の安全等が確保されていること。
- ⑥建築物を賃貸・売却・譲渡等を行う場合は、誓約内容を譲渡人等に周知徹底し、許可書を継承すること。
- ⑦市において、建築はやむを得ないと判断されていること。

第3 施設区域内における建築物であっても許可のいらぬ行為

- 1 階数が2以下で、かつ地階を有しない木造の建築物の改築又は移転（法第53条第1項第1号）
- 2 非常災害のため必要な応急措置として行う行為（同第2号）
- 3 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為（同第3号）
※政令に定める行為：（政令第37条の2）国、道、市、又は当該都市計画施設を管理することとなる者が、都市計画に適合して行う行為
- 4 離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であって、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの（同第4号）
- 5 道路一体の建築の建築等（同第5号）

第4 許可事務の手続きと順序

- 1 許可申請書提出部数は2部（正本・副本）とする。
- 2 都市計画施設の区域内又は土地区画整理事業の施行区域内かを確認の上、当該申請建築物が許可基準に適合しているか否か、及びその他特別な事情がある場合にはその旨を理由書として添付する。
- 3 許可基準外の建築にあつては、原則として不許可であるが、許可基準第2で規定した要件に該当する場合は、許可して差し支えない。
- 4 53条許可が必要な建築物で、建築確認が申請された場合には、建築確認担当と連携のうえ、建築基準法施行規則第1条の3第8項の規定により、申請者に対して、

建築確認申請には53条許可が必要である旨を説明し、建築確認申請に当該許可書の写しを添付するよう指導する。

なお、この手続きをとらずに建築確認申請したものについては、この旨を教示し、建築確認担当と連携のうえ、建築確認申請の内容と同じであるか等申請内容に問題ないか確認を行う。

- 5 53条許可に際し都市計画事業に影響する部局と十分に調整するものとする。
- 6 53条許可事務の取扱等に疑義が生じた場合、都市整備課に照会するものとする。

第5 申請書及び添付図書

- 1 申請書（別記様式第1号）
- 2 念書（誓約書）（別記様式第2号）
- 3 位置図（都市計画図を基調として作成した図面に建築位置を表示したもの）
- 4 配置図（敷地内における建築物の位置を表示した縮尺1/500以上の図面で、都市計画施設に係る申請の場合はその施設区域を記入したもの）
- 5 建築物の平面図
- 6 2面以上の建築物の断面図（縮尺1/200以上のもの）

※杭基礎等がある場合は伏図等

注）53条関係では、当該建築物の位置する土地の所有関係如何を審査しないので、建築物の敷地にかかる登記簿抄本等は求めない。また、許可基準内の申請にあつては、原則として申請者の誓約書を添付する必要はない。

第6 その他

- 1 53条申請がなされた建築物が、都市計画施設区域外に建築する余地があれば、できるかぎり当該施設の事業化に際しての障害を少なくするよう指導する。
- 2 53条許可申請がなされた場合、許可申請受付台帳を作成し備え置くこととし、保存年限は原則として永年とする。