

都市計画施設等の区域内における建築の規制

都市計画法第53条第1項の規定による
建築の許可に関する要綱

平成27年7月

桜井市

都市計画法第53条第1項の規定による建築の許可に関する要綱

(趣旨)

第1 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第53条第1項の規定による都市計画施設等の区域内における建築行為の許可に関し、必要な事項を定めるものとする。

(許可を必要とする行為)

第2 法第53条の規定による許可を必要とする行為は、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行なう建築物の建築である。

※建築物： 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（屋根及び柱若しくは壁を有するもののほか、これに附属する門若しくは塀等建築設備を含む。）及び同条第2号に規定する特殊建築物をいう。

※建築： 建築基準法第2条第13号に規定する「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること」をいう。

(新築) 新たに建築物を造ること等増築、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

(増築) 一の敷地内にある既存建築物の延べ面積を増加させる行為のうち従前の建築物と規模、構造の著しく異ならない建築物を造ることをいう。

(改築) 建築物の全部若しくは一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続き同一敷地内において従前の建築物と用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を造ることをいう。

(移転) 同一敷地内の移転をいい、建築物を一の敷地から他の敷地へ移す場合は、新しい敷地での新築又は増築として取り扱う。

なお、法第53条第1項第1号において政令で定める軽易な行為（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）はこの限りでないとするが、改築又は移転に該当するかどうかについては、慎重に判断すること。

(許可を必要とする時期)

第3 都市計画施設等の区域内で建築基準法第6条の規定による建築確認を受ける場合は、あらかじめ法第53条の規定による許可を得る必要がある。なお、建築確認には、当該許可書の写しの添付及び添付図書を含む当該許可書の原本提示が

必要である。

(許可の基準)

第4 市長が許可しなければならない建築物の建築の基準は、次のとおりである。

- (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。(法第54条第1号)
- (2) 当該建築が、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なわれ、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おそ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都市計画法施行令第37条の4で定める場合に限る。(同条第2号)
- (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、又は除去することができるものであると認められること。
 - ①階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。(同条第3号イ)
 - ②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。(同条第3号ロ)

(審査基準)

第5 審査基準は、次のとおりとする。

(1) 建築物の階数について

階数が3以上の建築物については、基礎を含めて都市計画施設等の区域内での建築は許可しない。なお、吹き抜け等を有する建築物で建築基準法上は2階建であっても、その高さから考えると3階建とみなせるものについては許可しない。

ただし、有効な土地利用という観点から、都市計画施設等の区域内の部分の階数が2以下で区域外の部分の階数が3以上の建築物については、建築物が全体として一つの効用を有し、構造的にも一体のものであって、次に掲げる要件に該当するときは許可するものとする。

- ①都市計画施設等の区域内の部分のみを将来移転し、又は除去することが物理的、経済的に容易であること。
- ②残余の建築物で機能を発揮できること。

上記の要件を具体的に例示すると、次のとおりである。

ア 将来除去される部分に階段を設けないこと。

イ 除去後残される建築物の基礎を都市計画施設等の区域内に設けないこと。

なお、階数の算定については、原則として建築基準法に基づき判断するものとする。

(2) 建築物の高さについて

建築物の高さは、原則として10m以内とする。

建築物の上に広告物等の工作物がある場合で、広告物等を含めた高さが10mを超えていても、建築物のみの高さが10m以下であれば許可対象とする。

(3) 小屋裏物置等について

住宅の小屋裏、天井裏、床下を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置等」という。）を設ける場合は、小屋裏物置等が階とみなされ階数3以上の建物となる場合は許可しない。

なお、主に次の①から③までに該当するものについては階とみなされない。詳しくは「奈良県建築基準法等の取り扱いの手引き（改正版）」を参照すること。

①各階において、その階に出し入れ口がある小屋裏物置等の水平投影面積の合計が、その階の床面積の2分の1未満であること。

②小屋裏物置等の最高の内法高さが、1.4m以下であること。

(4) 法第54条第3号ロの「その他これらに類する構造」について

法第54条第3号ロの建築物の主要構造部が「その他これらに類する構造」とは、コンクリートプレハブ造（ピーコン、パルコン等）をいい、鉄筋コンクリート造はこれに含まれない。

(5) 地下構造について

①浄化槽については、FRP製等で容易に除去できるものに限り許可対象とする。

②ガソリントank（危険物の貯蔵場）等の移転、除去が困難であるものは、許可しないので区域外に設置すること。

(6) 機械式駐車場について

3層4段以下かつ設置面からの高さが8m以下で屋根がなければ工作物になるので、許可を要しない。高さの取り方については、設置面から装置上端部までとし、可動式部分、簡易な部分の高さは含めない。

(申請の手続)

第6 申請は、許可申請書（様式1）に第7に記載している図書を添付し、正1通、副1通を都市計画課に提出するものとする。

なお、副1通は許可の際、許可に添付し都市計画課から申請者に交付する。

※ 申請者に対する許可の通知は、原則として都市計画課から電話で行なうが、郵送等を行なわないので、申請者が印鑑を持って受け取りに来ること。

※ 都市計画課の担当者は、奈良県風致地区条例に基づく風致許可等他の申請が必要となる場合、申請者にその旨を伝えること。その場合は、本申請と同日許可となる。

(添付必要書類)

第7 許可申請書には、次の図書を添付する。

(1) 配置図

縮尺1／500以上の図面に、敷地内における建築物の位置及び敷地の接する道路等の名称、位置、幅員等を記入すること。

また、申請者が作成した位置図（縮尺：1／2500）をもとにして、当該配置図に都市計画課において計画決定幅員等の明示を行なうものとする。都市計画道路の場合、「本書に記載の都市計画道路は、計画決定された図書を拡大し、記載したものであり、事業実施の際には多少のずれが生じる場合もありますので、あらかじめ御了承下さい。」等の注記を付して市長名を記入の上押印すること。

(2) 断面図

縮尺1／200以上の図面で、当該建築物等の構造を明らかにした2面以上の断面図であること。

小屋裏物置等を設ける場合は寸法等を記入するものとし、設けない場合はその旨記入すること。

(3) その他

① 委任状（様式2）

代理人からの申請の場合は、代理権を証する委任状を添付する。なお、委任状に代理人の住所及び電話番号を記入の上押印すること。

② 位置図（縮尺1／2500）

方位、道路及び目標となる地物を図示したもので、都市計画課備え付けの都市計画図（街路の入った縮尺1／2500の図面）に申請地を赤で着色したものであること。

③ 平面図

縮尺1／200以上の図面であること。

小屋裏物置等を設ける場合は、出し入れ口がある階に投影したものに寸法等を記入するとともに、小屋裏面積算定式も記入すること。

④ 立面図

断面図と同縮尺程度の2面以上の図面であること。

⑤ 第5の(1)ただし書に該当する建築物にあつては、基礎を含めた断面図、除去後の平面図、断面図及び立面図、ジョイント部の詳細図

⑥ 主要構造部がコンクリートプレハブ造（ピーコン、パルコン等）である建築物にあつては、ジョイント部の詳細図

⑦ 建築が可能である旨の証明書（農家証明等）（市街化調整区域での申請の場合）

⑧ 開発行為の許可書の写し（開発行為の許可が必要な場合）

敷地面積が500㎡以上である場合は開発許可が必要である。

⑨その他都市計画課が求める書類・図面

(申請に関する留意事項)

第8 申請に関する留意事項は、次のとおりとする。

(1) 法第53条の規定による許可は、都市計画施設等が計画決定の段階の許可であるので、都市計画事業として施行中の区域内での建築行為については次の許可を得ること。

①法第65条第1項の許可

②土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第76条第1項の許可

③都市再開発法（昭和44年法律第38号）第66条第1項の許可

※ 申請地によっては都市計画事業ではなく道路事業で事業化されている場合もある。申請者が不利益を受けることのないように、都市計画課担当者は申請を受理する前に道路事業の事業化の有無を市道路部局あるいは桜井土木事務所計画調整課に確認すること。

(2) 違反建築物の取扱いについて

当該許可に適合しない建築物であると認められた場合、市長は法第81条の規定により違反を是正するための必要な措置をとることを命じることができる。

(許可の変更)

第9 許可を受けた建築物の変更をしようとする場合は、あらためて申請を行なうこと。ただし、建築物が都市計画施設等の区域内の既存建築物と完全に分離され、かつ、区域外に建築するものである場合及び第10（軽微な変更）に定める軽微な変更該当する場合を除く。

なお、申請に当たっては、審査対象は変更する部分のみであるので、変更のない部分については先の申請の際提出した図面と同じものにハッチング等で変更のない旨を記入したものを添付すること。また、先の許可に係る許可書は取下願書（様式3）に添付して返却すること。

(軽微な変更)

第10 許可を受けた建築物の建築基準法第7条による建築の完了前に行なう建築物の変更で、変更後の建築物が第4（許可の基準）及び第5（審査基準）に適合し、かつ、建築物の構造又は階数の変更を伴わないもので市長が認めた場合（以下「軽微な変更」という。）は、あらためて申請を要しない。

軽微な変更を行なう場合は、変更届出書（様式4）に許可書の写し、位置図、委任状及び変更後の図面（変更箇所を着色すること）を添付し、都市計画課に

2 部提出すること。届出の手続は第 6（申請の手続）に準じる。

なお、軽微な変更に該当するか否かについては、事前に都市計画課に確認すること。

【軽微な変更の例】

- ・ 建築物内部の配置等の変更
- ・ 用途の変更
- ・ 規模の変更

〔 建築物に設ける給排水施設、冷暖房等の設置
玄関、ひさしの形状変更
門、塀等の形状変更 〕 等