

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

葛城市告示第38-1号
公布 平成24年3月30日
施行 平成24年4月 1日

葛城市告示第68号
改正 平成27年6月1日

葛城市都市整備部都市計画課

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条 この告示は、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の区域又は市街地開発事業の施行区域（以下「区域」という。）内における建築物の建築許可に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 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（屋根及び柱又は壁を有するもののほか、これに附属する門又は扉等建築設備を含む。）及び同条第2号に規定する特殊建築物をいう。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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、構造の著しく異なる建築物を造ることをいう。
- (5) 改築 建築物の全部若しくは一部を除却し、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、構造の著しく異なる建築物を造ることをいう。
- (6) 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ものとする。

(許可を必要とする時期)

第3条 区域内で建築基準法第6条の規定による建築確認（以下「建築確認」という。）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なければならない。この場合において、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を提示しなければならない。

(許可の基準)

第4条 法第53条の規定による許可の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (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。
- (2) 当該建築が、法第11条第3項の規定により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（昭和44年政令第158号）第37条の4で定める場合に限る。

- (3) 当該建築物が次に掲げるすべての要件に該当し、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。

ア 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

イ 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。以下同じ。）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。

（審査基準）

第5条 許可に係る審査基準は、次のとおりとする。

- (1) 階数が3以上の建築物については、基礎を含めて区域内での建築物の建築は許可しないものとする。また、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、許可しないものとする。ただし、有効な土地利用という観点から、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。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。

ア 区域内の部分のみを将来移転し、又は除却することが物理的及び経済的に容易であること。

イ 残余の建築物で機能を発揮できること。

ア及びイの要件を具体的に例示すると、次のとおりである。

(ア) 将来除却される部分に階段を設けないこと。

(イ) 除却後残される建築物の基礎を区域内に設けないこと。

- (2) 建築物の高さは、原則として10メートル以内とする。ただし、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10メートルを超えていても、建築物のみの高さが10メートル以下であれば許可対象とする。

- (3) 建築物に小屋裏、天井裏又は床下を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置等」という。）がある場合、小屋裏物置等が階とみなされ階数が3以上の建物となる場合は許可しないものとする。なお、次に掲げる要件のいずれにも該当する場合、当該小屋裏物置等は階数として算入しないものとする。詳しくは、奈良県建築基準法等の取り扱いの手引き（改訂版）を参照すること。

ア 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。

イ 小屋裏物置等の最高の内法高さが、1.4メートル以下であること。

- (4) 前条第3号イの建設物の主要構造部が「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ものとする。

(5) 地下構造については、次のとおりとする。

ア 浄化槽については、FRP製等で容易に除却できるものに限り許可対象とする。

イ ガソリントank（危険物の貯蔵場）等の移転及び除却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は、3層4段以下かつ設置面からの高さが8メートル以下で屋根がないものは工作物となるため、許可を要しないものとする。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、可動式部分又は簡易な部分の高さは含めないものとする。

(申請の手続)

第6条 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、許可申請書（様式第1号）に次に掲げる図書を添付し、正副各1通を提出するものとする。なお、副1通は許可の際、許可書に添付し申請者に交付するものとする。

(1) 位置図（縮尺2,500分の1で、市備付けの都市計画図に申請地を赤色で着色したものであること。）

(2) 配置図（縮尺500分の1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、幅員等を記入したものであること。）

(3) 平面図（縮尺200分の1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) 断面図（縮尺200分の1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を記入すること。）

(5) 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。）

(6) 前条第1号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、除却後の平面図、断面図及び立面図、ジョイント部の詳細図

(7) 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

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

(9) 開発行為の許可が必要な場合は、開発行為の許可書の写し

(10) その他市長が必要と認める書類及び図面

2 代理人からの申請の場合は、前項の書類のほか委任状（様式第2号）を添付するものとする。

(標準処理期間)

第7条 当該申請の許可は、申請書類受理後、14日を経過する日までに行う。ただし、次の期間は標準処理期間の算定に含まないものとする。

(1) 申請書類の形式上の不備等の補正に要する期間

(2) 審査の上で関係書類を更に必要とした場合及び協議に要した期間

(3) 申請者が申請内容を変更した場合に要した期間

(許可書の交付)

第8条 市長は当該申請の許可を決定したときは、申請者に対して許可書（様式第3号）の交付をするものとする。

(申請に関する留意事項)

第9条 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。

ア 法第65条第1項の許可

イ 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

ウ 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第66条第1項の許可

(2) 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10条 許可を受けた建築物の変更をしようとする場合は、改めて申請を行うものとする。なお、申請に当たっては第6条の規定を準用し、先の許可に係る許可書を取付願書（様式第4号）に添付して返却するものとする。ただし、建築物が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次条に定める軽微な変更該当する場合はこの限りでない。

2 前項の申請に当たっては、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ものと同一内容の図面に、変更のない部分をハッチング等により明示したものを添付するものとする。

(軽微な変更)

第11条 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う建築物の変更で、変更後の建築物が第4条及び第5条に適合し、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、改めて申請を要しないものとする。

2 軽微な変更を行う場合は、変更届出書（様式第5号）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、2部提出すること。なお、届出の手續は第6条に準ずるものとする。

3 軽微な変更は、次に掲げるものとし、定めのないものについては、事前に市に確認すること。

(1) 建築物内部の配置等の変更

(2) 用途の変更

(3) 規模の変更

(4) その他 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

附 則

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成27年6月1日から施行する。