

第10章 都市計画施設等の区域内における建築の許可

法律

(建築の許可)

第53条 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、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 政令で定める軽易な行為
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (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
- (4) 第11条第3項後段の規定により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つて、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
- (5) 第12条の11に規定する道路（都市計画施設であるものに限る。）の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域内において行う行為であつて、当該道路を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定めるもの

2 第52条の2第2項の規定は、前項の規定による許可について準用する。

3 第1項の規定は、第65条第1項に規定する告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

(許可の基準)

第54条 都道府県知事は、前条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、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政令で定める場合に限る。
- (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。

(許可の基準の特例等)

第55条 都道府県知事は、都市計画施設の区域内の土地でその指定したものの区域又は市街地開発事業（土地区画整理事業及び新都市基盤整備事業を除く。）の施行区域（次条及び第57条において「事業予定地」という。）内において行われる建築については、前条の規定にかかわらず、第53条第1項の許可をしないことができる。ただし、次条第2項の規定により買い取らない旨の通

知があつた土地における建築物の建築については、この限りでない。

- 2 都市計画事業を施行しようとする者その他政令で定める者は、都道府県知事に対し、前項の規定による土地の指定をすべきこと又は次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めるべきことを申し出ることができる。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により土地の指定をすべきことを申し出た者を次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めることができる。
- 4 都道府県知事は、第1項の規定による土地の指定をするとき、又は第2項の規定による申出に基づき、若しくは前項の規定により、次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方を定めるときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

政令

(法第53条第1項第1号の政令で定める軽易な行為)

第37条 法第53条第1項第1号の政令で定める軽易な行為は、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とする。

(法第53条第1項第3号の政令で定める行為)

第37条の2 法第53条第1項第3号の政令で定める行為は、国、都道府県若しくは市町村又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行うものとする。

(法第53条第1項第5号の政令で定める行為)

第37条の3 法第53条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げる建築物の建築であつて、法第12条の11に規定する建築物等の建築又は建設の限界に適合して行うものとする。

- (1) 道路法第47条の8第1項第1号に規定する道路一体建物の建築
- (2) 当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築

(法第54条第2号の政令で定める場合)

第37条の4 法第54条第2号の政令で定める場合は、次のいずれかの場合とする。

- (1) 地下で建築物の建築が行われる場合
- (2) 道路である都市施設を整備する立体的な範囲の下に位置する空間において建築物の建築が行われる場合（前号に掲げる場合を除く。）であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合
- (3) 道路（次号に規定するものを除く。）である都市施設を整備する立体的な範囲の上に位置する空間において渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物（次のいずれにも該当するものに限る。）の建築が行われる場合であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合

イ 次のいずれかに該当するものであること。

- ① 学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの
- ② 建築物の5階以上の階に設けられるもので、その建築物の避難施設として必要なもの
- ③ 多数人の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与す

るもの

ロ その主要構造部（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第5号に規定する主要構造部をいう。）が次のいずれかに該当する建築物に設けられるものであること。

- ① 建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造であること。
- ② 建築基準法施行令第108条の3第1項第1号又は第2号に該当すること。
- ③ 建築基準法第2条第9号に規定する不燃材料（ハにおいて単に「不燃材料」という。）で造られていること。

ハ その構造が、次に定めるところによるものであること。

- ① 建築基準法施行令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、その他の部分は、不燃材料で造ること。
 - ② 屋外に面する部分には、ガラス（網入ガラスを除く。）、瓦^{かわら}、タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料を用いないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りでない。
 - ③ 側面には、床面からの高さが1.5メートル以上の壁を設け、その壁の床面からの高さが1.5メートル以下の部分に開口部を設けるときは、これにはめごろし戸を設けること。
- (4) 高度地区（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。）、高度利用地区又は都市再生特別区内の自動車のみの交通の用に供する道路である都市施設を整備する立体的な範囲の上に位置する空間において建築物（その構造が、渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供するものにあつては前号ハ①から③まで、その他のものにあつては同号ハ①及び②に定めるところによるものに限る。）の建築が行われる場合であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合（法第55条第2項の政令で定める者）

第38条 法第55条第2項の政令で定める者は、都道府県及び市町村とする。

省令

（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ける建築許可の申請）

第39条 法第53条第1項の許可の申請は、別記様式第10による申請書を提出して行なうものとする。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添附しなければならない。

- (1) 敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺500分の1以上のもの
 - (2) 2面以上の建築物の断面図で縮尺200分の1以上のもの
 - (3) その他参考となるべき事項を記載した図書
- （事業予定地の指定等の公告）

第40条 法第55条第4項の規定による公告は、次の各号に掲げる場合ごとに、それぞれ当該各号に定める事項を都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- (1) 法第55条第1項の規定による都市計画施設の区域内の土地の指定をする場合 当該都市計画施設の種類及び名称並びに当該指定に係る土地の区域
- (2) 法第56条第1項の規定による土地の買取りの申出及び法第57条第2項本文の規定による届出の相手方を定める場合 当該相手方の氏名及び住所、当該相手方に対し申出又は届出をすべき土地の区域並びに当該土地の区域に係る都市計画施設又は市街地開発事業の種類及び名称

2 前項の土地の区域の表示は、土地に関し権利を有する者が自己の権利に係る土地がこれらの区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるものでなければならない。

都市計画施設内の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築等の行為を行うときは、知事又は中核市長の許可が必要です。