

## 渋川市都市計画施設等の区域内における建築の許可にかかる取扱要領

渋川市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（以下「法」という。）第53条及び54条の規定に従い、次のとおり行うものとする。

第1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、都道府県知事等の許可を受けなければならない。（法第53条）

### 注1 都市計画施設

法第11条第1項各号に掲げる都市施設で都市計画決定のなされた施設をいう。（道路、公園、緑地等）

### 注2 市街地開発事業

法第12条第1項各号に掲げる事業をいう。（土地区画整理事業等）

### 注3 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。（建築基準法第2条第1号）

### 注4 建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。（建築基準法第2条第13号）

○新築 更地に新たに建築物をつくること。

- 増築 敷地内に既にある建築物を建増しすること。棟続きの場合が一般的であるが別棟の場合もある。
- 改築 従前の建築物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等によって滅失した後、これと位置・用途・構造・階数・規模がほぼ同程度のものを造ること。一部分あるいは全部の場合がある。従前と著しく異なるときは、新築又は増築となる。
- 移転 同一敷地内において建築物の位置を移転すること。

#### 注5 都市計画施設の区域内において

建築物を増築する場合、当該増築部分が都市計画施設区域外であっても、既存部分が区域内であれば許可申請を行うこととする。（増築部分が既存部分に接続し一体的な建築物である場合に限る。）

## 第2条 許可基準

申請された建築が都市計画施設等に関する都市計画に適合し、又は次に掲げる条件に該当し、かつ容易に移転し、又は除却することができるものと認められるときは、その許可をしなければならない。（法第54条）

（1）階数が2階以下で、かつ、地階を有しないこと。

（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。

注）次に掲げるものについては、容易に移転若しくは除去できる建築物であるとは認め難い。

ア 大規模な建物で、経済的及び社会的通念から考えて容易に移転若しくは除去できない構造であると認められる建築物（ボーリング場、屋内プール等）

イ 木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等の許可基準に適合した建築物であっても、その一部に許可基準に適合しない構造（鉄筋コンクリート造等）がある場合

ウ 数寄をこらした建築物

2 法第54条の許可基準外の建築にあたっては、原則として不許可であるが、当該建築物が次のいずれかの要件に該当し、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、法第54条の許可の基準に適合するよう建築主等の指導を行うことが望ましい。

(1) 3階建ての建築物について

階数は原則として2階以下であるが、敷地や周辺の状況を鑑み、真にやむを得ないと判断される場合にあって、自己の住宅の用に供する建築物で、別添図のとおり、3階部分が屋根裏様の形態を有し、構造が木造、軽量鉄骨構造等、2階建てと比較して著しく移転又は除却費用が増大しないと認められること、移転・除却を必要とする状況が生じた場合には、申請者は施行者に対し損失補償（移転及び除却費用）を請求しない旨の誓約書が提出されていること。

※ 屋根裏様の形態とは、居住空間ではなく、物置等のロフトとしての空間であり、日常生活で恒常的な居住空間として利用することが設計上想定されていないものであり、天井の高さがおおむね1.4mを越えない程度とします。

(2) 都市計画道路内の建築物について

次の全ての要件を満たす建築物であること。

ア 概ね10年以内に事業化の見込みがないこと。

イ 都市計画道路に抵触する部分は、許可要件に該当する構造であること。

ウ 都市計画道路に抵触する部分は、切り離しが可能な構造であること。

エ 切り離し後の建築物は、構造上の安全が確保されていること。

オ 都市計画道路に抵触しない基準不適格部分について移転又は除却の必要が生じた場合には、その部分の損失補償（移転及び除却費用）を請求しない旨の誓約書が提出されていること。

カ 渋川市において、建築はやむを得ないと判断されていること。

(3) 土地区画整理事業区域内の建築行為

次の全ての要件を満たす建築物であること。

ア 都市計画決定時において参考に作成し縦覧した設計図又は渋川市長が必要と認めて変更を行った設計図において、当該建築物の建築が公共施設（道路、公園等）の計画に支障がないこと。

イ 移転・除却を必要とする状況が生じた場合には、申請者は施行者に対し損失補償（移転及び除却費用）を請求しない旨の誓約書が提出されていること。

ウ 当該建築物の建築に際して、周辺住民等からの反対、反発等の恐れが少ないと判断されること。

エ 渋川市において、建築はやむを得ないと判断されていること。

第3条 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

階数が2以下、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緊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、県、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都市計画に適合して行うものとする。

4 法第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条 許可事務の手続きと順序

- 1 許可申請書提出部数は1部とする。
- 2 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項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。
- 3 法第53条第1項の許可が必要な建築物で、建築確認が申請された場合には、建築確認担当課と連携のうえ、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、建築確認申請には法第53条第1項の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こと。

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、建築確認担当課と連携のうえ、建築確認申請の内容であるか等申請内容に問題ないか確認を行う。

### 第5条 申請書及び添付図書

- 1 許可申請書（様式第1）
- 2 念書（様式第2）
- 3 位置図（縮尺1/2,500程度の都市計画図等の写しに申請地を表示したもの）
- 4 土地公図（地積図）の写し（建築位置を表示）
- 5 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）
- 6 平面図（建築面積、延床面積の計算式を表示かつ縮尺1/200以上のもの）
- 7 断面図（2面以上かつ縮尺1/200以上のもの）
- 8 代理人委任状（代理人申請の場合に添付）
- 9 その他参考となるべき事項を記載した図書

## 附 則

この要領は、令和5年4月1日から施行する。

# 許可申請書

年 月 日

渋川市長 様

申請者 住所

氏名

都市計画法第 5 3 条第 1 項の許可を受けたいので、下記により申請します。

1	建築物の敷地の位置			
2	建築物の構造		3	申請種別 新築・増築・改築・移転
4	敷地面積	m <sup>2</sup>		
5	建築面積	既存分 m <sup>2</sup>	申請分 m <sup>2</sup>	合 計 m <sup>2</sup> 建ぺい率 %
6	延床面積	既存分 m <sup>2</sup>	申請分 m <sup>2</sup>	合 計 m <sup>2</sup> 容積率 %
受 付				

(注) 1 申請者が法人である場合においては、氏名は、その名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 念書、公図、位置図、配置図、建築物の平面図及び断面図（2面以上）を添付すること。

# 念 書

今般、都市計画法第53条の許可申請につき本申請のとおり施工いたし、都市計画事業に際し支障のある場合は、何時にても施行者の指示どおり移転又は除去いたします。

年 月 日

建築主 住所

氏名

印

(自署又は記名押印)

渋川市長 様

1 所在地

2 工事種別

3 構造



(別添図)

