

都市計画法第53条の許可について

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建築物を建築するときは、都市計画法による建築許可が必要となります。

1 許可の基準

建築許可を受けるには、建築しようとする建築物が次のいずれかに該当する必要があります。(都市計画法第54条)

- (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。
 - 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物)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。

※ご注意

- ① 敷地の一部が都市計画道路等の事業予定地にかかっている部分に建築物を建築しない場合は、許可申請は不要となります。(許可申請が必要か否かの判断は個別のケースごとに行いますので、詳細については下記までお問い合わせください。)
- ② 地下車庫も、建築物の地階と同様のものとして取扱います。
- ③ 「容易に移転し、又は除却することができる」とは、物理的及び経済的に移転又は除却できることが必要です。また、許可に対する支障の有無を道路管理者等とも協議するために審査に期間を要する場合がありますので、ご了承ください。

2 許可申請

- ① この都市計画法第53条の建築許可申請は、建築基準法による建築確認申請をする前に行ってください。
- ② 申請書の添付書類及び必要部数は、許可申請書様式の裏面をご覧ください。
- ③ 許可手数料は、無料です。
- ④ 許可申請書の提出先は、佐倉市役所都市計画課となります。許可申請手続についてご不明な点は、下記までお問い合わせください。

【お問合せ先】佐倉市都市部都市計画課

電話：043-484-6163

FAX：043-486-2506

－用語の説明－

- **都市計画施設とは**・・・
道路、公園、緑地などの施設が該当します。(都市計画法第4条第6項)
- **市街地開発事業とは**・・・
土地区画整理事業などが該当します。(都市計画法第4条第7項)
- **建築物とは**・・・
土地に定着し、屋根及び柱又は壁を有するものが該当します。これに付属する門や塀、建築設備なども含まれます。(建築基準法第2条第2号)
- **建築とは**・・・
建築物の新築、増築、改築及び移転を言います。(建築基準法第2条第13号)

【参考】都市計画法

(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。

- 一 政令で定める軽易な行為
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 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
 - 四 第11条第三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
 - 五 第12条の11に規定する都市計画施設である道路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、当該都市計画施設である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42条第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。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。