

## 大和郡山市都市計画法第53条第1項の規定による建築の許可に係る取扱要綱

### (趣旨)

第1条 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項に規定する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物の建築許可について、必要な事項を定める。

### (建築の許可を必要とする行為)

第2条 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う建築物の建築である。

- (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。
- (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。この場合における次のアからエまでに掲げる用語の意義は、それぞれアからエまでに掲げるとおりとする。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

### (建築の許可が必要な時期)

第3条 法第53条の規定による許可が必要な時期は、都市計画に関する決定の告示があった日から、事業認可の告示のある日の前日までとする。

- 2 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（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、当該許可書の写しを添付しなければならない。
- 3 前項の場合において建築主事が必要と認めるときは、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、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都市計画法施行令第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。

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。）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 法第53条の規定による許可に係る審査基準は、次のとおりとする。

(1) 3階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物の許可はしない。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が2階建、区域外が3階建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には許可するものとする。

ア 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。

イ 残余の建築物で機能を発揮できること。

なお、具体的に例示すると、次のとおりである。

- ・将来除去される部分に階段を設けないこと。
- ・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) 建築物の高さは、原則として10m以下とする。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10mを越えていても、建築物のみの高さが10m以下のものはこの限りでない。

(3) 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ることにより3階建以上の建物となる場合は許可しない。なお、主に次のア及びイに該当するものについては、階とみなさない。詳しくは奈良県土木部建築課作成の「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、1.4m以下であること。

- (4) 法第54条第3号ロに掲げる「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製等で容易に除去できるものに限り許可対象とする。
  - イ ガソリンタンク（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) 市街化調整区域における申請の場合は、建築が可能である旨の証明書（既存宅地証明、農家証明等）を添付すること。
- (7) 既存建築物が都市計画施設等の区域内にあるものに増築（離れを含む。）する場合は、許可の対象に変更が生じることになるので、たとえ増築部が区域外であっても申請をすること。
- (8) 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。なお、高さについては、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こと。

（許可申請）

第6条 法第53条第1項に規定する許可を受けようとする者は、許可申請書（様式第1号）正1通、副1通を市長に提出しなければならない。

2 前項の許可申請には、次に掲げる書類及び図面を添付しなければならない。

- (1) 委任状（様式第2号。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こと。又、委任状に代理人の住所及び電話番号を明記の上押印すること。）
- (2) 位置図（縮尺1/2,500）
- (3) 配置図（敷地内における建築物の位置及び敷地に接する道路等の名称、位置、幅員等を示す。縮尺1/500以上）
- (4) 平面図（縮尺1/200以上の図面であること。又、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明記するとともに、小屋裏面積の算定式も明記すること。）
- (5) 建築物の立面図（断面図と同縮尺程度の2面以上の図面であること。）
- (6) 建築物の断面図（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2面以上の断面図を添付すること。又、小屋裏利用の有無を必ず明記すること。）
- (7) 第5条第1号ただし書に該当する建築物にあっては、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
- (8) 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）である建築物にあっては、ジョイント部の詳細図

- (9) 前各号に掲げるもののほか、許可事項の審査の参考となる図書として、市長が指示するもの。

(標準処理期間)

第7条 法第53条の規定による許可は、申請書類受付日の翌日から15日（大和郡山市の休日を定める条例第1条第1項各号に掲げる日を除く。）を経過する日までに行う。ただし、下記の期間は標準処理期間の算定に含まない。

- (1) 申請書類の形式上の不備等の補正に要する期間
- (2) 審査の上で関係資料をさらに必要とした場合及び協議に要した期間
- (3) 申請者が変更した場合に要した期間

(許可申請に関する留意事項)

第8条 許可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。
  - 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) 前号の申請により許可を受けて建築された建築物が、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。

(協議及び意見照会等)

第9条 市長は、道路管理者又はこれとなるべき者と協議の上、慎重に取り扱うものとする。

(許可書等の交付)

第10条 市長は、法第53条第1項に規定する許可をする場合にあつては、申請者へ許可書（様式第3号）を交付するものとし、許可しないときは、その旨を申請者へ不許可通知書（様式第4号）をもって通知するものとする。ただし、申請に対する許可の通知は、原則として市から電話で行うが、郵送等を行わないので、申請者が印鑑を持って受け取りに来ること。

(都市計画法第53条申請受付台帳の管理、保存)

第11条 申請書類の受付にあたって、都市計画法第53条申請受付台帳を備え、所要事項を記載して常に整備しておくものとする。

(許可の変更)

第 12 条 申請者は、許可済み建築物の構造、規模、用途、配置を変更しようとする場合は、新たに許可申請を行うこと。ただし、許可申請にあたっては、既に渡している許可書を添付すること。

(軽微な変更)

第 13 条 申請者は、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（許可の基準）及び第 5 条（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、改めて申請は要しないものとする。ただし、軽微な変更を行う場合は、変更届出書（様式第 5 号）、許可書の写し、位置図、委任状及び変更後の図面を添付し、2 部提出すること。

2 軽微な変更とは、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）を指す。

(許可申請の取下げ)

第 14 条 申請者が、許可を受けた後、計画に変更等が生じた場合は、取下願書（様式第 6 号）に許可書の写しを添付し 2 部提出すること。なお、取下手続を委任する場合は、委任状も添付すること。

(適用除外)

第 15 条 次の各号に掲げる行為については、許可を受けることを要しないものとする。

- (1) 政令で定める軽易な行為。この場合において、「政令で定める軽易な行為」とは、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をいう。
- (2) 非常災害のための必要な応急処置として行う行為
- (3) 都市計画事業の施行又はこれに準じる行為として政令で定める行為。この場合においては、「政令で定める行為」とは、国、奈良県、若しくは市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をいう。

(その他)

第 16 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。