

都市計画法第53条の許可基準緩和について

～～ 木造等の3階建てが建てられるようになりました ～～

都市計画施設（道路、公園等）の区域内、または市街地開発事業（土地区画整理事業等）の施行区域内に建築物を建築しようとする場合、都市計画法第53条第1項に基づく建築許可が必要となります。

これまで、許可対象としてきた建築物は同法第54条により階数2以下、かつ、地階を有しないものでしたが、平成18年12月1日から地上の階数が3以下の建築物及び掘り込み式自動車車庫等についても許可対象となりました。

（これまでの許可条件）

- ◆ 2階建て以下、地下無し（構造等に制限あり）

《あたらしい許可条件》

- ◆ **地上3階建てまで建築できます**（構造等に制限があります）
- ◆ **地下車庫が建築できます**（構造等に制限があります）

構造等の制限については、裏面の都市計画法（抜粋）や取扱要綱（抜粋）をご確認ください。

（敷地が区域にかかる場合）

都市計画道路の区域内に建築しない場合でも、敷地の一部が都市計画道路の区域内に含まれている場合には、建築物が都市計画道路に支障がなく都市計画法による許可申請が不要であることを図面上で確認できるようにするため、都市計画道路確認願の提出により、建築確認申請用の図面（配置図）に都市計画道路の計画線を記入して確認印を押印します。

（工作物について）

都市計画道路の区域内に工作物等を設置する場合には、都市計画道路確認願いを提出して、図面（配置図）に都市計画道路計画線の確認を受けてください。

八戸市では、都市計画法第65条の規定を準用して、移動の容易でない物件（重量が5トンを超える物件。容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く。）は、道路の区域内には設置出来ないものとして取り扱っています。

問い合わせ先

八戸市 都市整備部 都市政策課 都市計画グループ

電話 0178 - 43 - 2111 内線4714, 4715

都市計画法(抜粋)

(建築の許可)

第五十三条 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。

一号～五号 (省略)

2、3 (省略)

(許可の基準)

第五十四条 都道府県知事は、前条第一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、二 (省略)

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 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部(建築基準法第二条第五号 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。

都市計画法第53条第1項の許可に関する取扱要綱(抜粋)

許可の方針

第3条 市長は、法第53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、当該建築物が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で、都市計画事業の施行に支障がないと認められるものについて、その許可を行うことができるものとする。

(1) 地上の階数が3以下であり、地階を有しないこと。ただし、地階における自動車車庫のための施設で、次に掲げる条件に該当するものについては、許可できるものとする。

ア 敷地の条件

(ア) 敷地と接続する道路との間に高低差があり、掘込み式車庫を作る合理的理由があること。

(イ) 車庫の床面と接続する道路との間に著しい高低差がないこと。

(ウ) 車庫部分を都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内から外すことが困難であること。

イ 構造等の条件

(ア) 構造は、プレキャスト鉄筋コンクリート造その他これに類するもので容易に除却できること。

(イ) 主要な用途の建築物と構造が一体でないこと。

(ウ) 車庫の広さは、原則として30㎡以内であること。

(エ) 自家用の自動車、もしくは自転車等の車庫以外の用途に転用しないこと。

(2) 主要構造部が木造、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。

(3) 敷奇をこらすなど、将来の移転又は除却が客観的に不経済になる建築物でないこと。