

都市計画施設等の区域内における 建築の許可申請の手引き

都市計画法第53条第1項

東村山市 まちづくり部 都市計画・住宅課



◎都市計画施設等の区域内における建築の許可(都市計画法第53条)

都市計画道路、都市計画公園等の都市計画施設の区域や、土地区画整理事業等の市街地開発事業の施行区域内で建築物の建築をする場合は、都市計画法第53条第1項の規定による許可申請が必要となります。

※都市計画施設等の位置及び区域については、東村山市まちづくり部都市計画・住宅課でご確認ください。

◎許可の基準(都市計画法第54条)

都市計画法第53条第1項の建築の許可に関する基準は、都市計画法第54条で定められています。

【建築許可基準】(都市計画法第54条より抜粋)

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もの。

- (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。

(注) 都市計画道路及び都市計画公園・緑地の区域内の建築許可については、別に許可取扱基準(建築制限の緩和)があります。

◎都市計画道路内の許可取扱基準(建築制限の緩和)

都市計画道路内における都市計画法第53条第1項の建築許可に関して、以下の許可取扱基準(建築制限の緩和)があります。

【許可取扱基準】

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、または除却することができるものであること。

- 1 市街地開発事業(区画整理事業、市街地再開発事業など)等の支障にならないものであると認められること。
- 2 階数が3のもので、高さが10m以下であり、かつ、地階を有しないこと。
- 3 主要構造部(建築基準法第2条第5号に規定す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。
- 4 建築物が都市計画道路区域内の内外にわたり存するときは、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。
- 5 この基準は、平成28年4月1日から適用する。

◎都市計画道路内の許可取扱基準の運用指針

(都市計画法第53条第1項の許可取扱い基準の運用指針)

- 1 東村山都市計画区域内における都市計画道路に関する都市計画法第53条第1項の許可取扱基準（以下、「基準」という。）の各事項は、都市計画法及び建築基準法に依拠しているため、両方の規定に照らして、次により運用する。
 - (1) 基準2に規定する「階数」、「高さ」、及び「地階」の定義については、建築基準法施行令第1条及び第2条に定めるところによるものとする。
 - (2) 基準3に規定する「その他これらに類する構造」は、壁式サーモコン造、壁式プレキャスト・コンクリート造、ALCパネル構造とする。
- 2 基準4に規定する「将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮」は、分離後も、継続的な使用を可能とする設計（切り取った後も、道路への出入が可能となる構造とするなど）を行うものとする。

◎都市計画公園内等の許可取扱基準（建築制限の緩和）

都市計画公園・緑地内における都市計画法第53条第1項の建築許可に関して、以下の許可取扱基準（建築制限の緩和）があります。

【許可取扱基準】

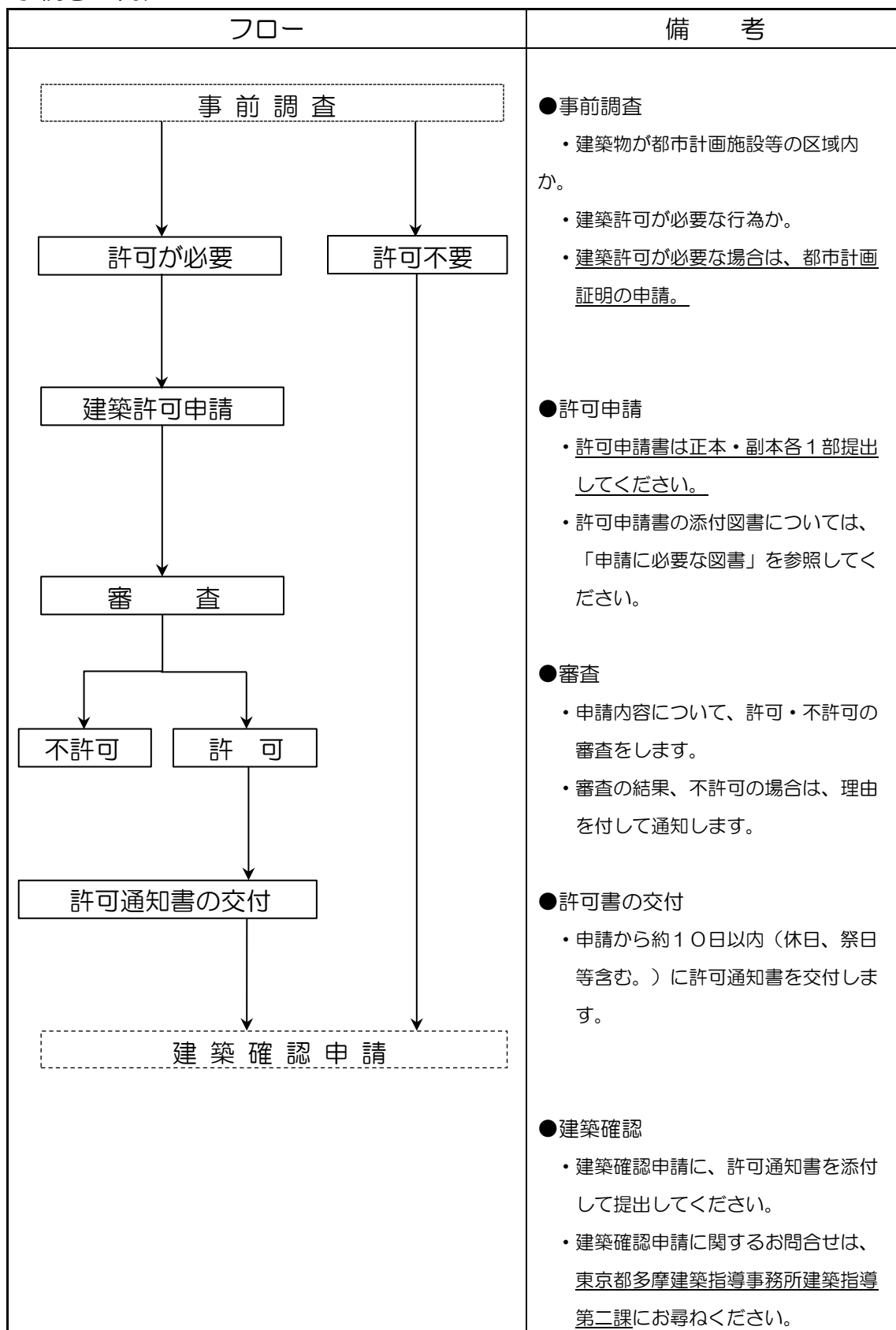
- 1 市街地開発事業（区画整理事業、市街地再開発事業など）等の支障にならないものであると認められること。
- 2 建築物の構造が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。
 - (1) 階数が3以下で、かつ、地階を有しないこと。
 - (2) 主要構造部（建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
 - (3) 建築物が都市計画公園・緑地の区域内の内外にわたり存するときは、将来において、都市計画公園・緑地区域内に存する部分を分離することができるよう設計上の配慮をすること。
- 3 東京都民設公園事業実施要綱に基づき、民設公園事業者が知事と民設公園事業の実施について契約した上で建築される建築物。
- 4 この基準は、令和2年10月1日から適用する。

◎許可申請の手続き

1 申請時期

この申請は建築確認申請の前に行なってください。

2 手続きの流れ



3 申請に必要な図書

許可申請書提出部数 正本・副本各1部

| | | | |
|-------|--------------------|------------|--|
| 許可申請書 | 第1号様式 | | |
| 添付図書 | 委任状 | | 代理人による許可申請の場合に必要。 |
| | 建築確認申請書の写し | | 第2面から第5面 |
| | 案内図 | 縮尺1/2500以上 | 方位、申請区域（赤枠表示）、道路及び目標となる土地建物等（駅、公共建物、河川等）がわかるものとしてください。 |
| | 配置図 | 縮尺1/500以上 | 方位、申請敷地、建築物の位置、敷地に接する道路、 都市計画施設等の計画線又は区域を表示してください。 |
| | 各階平面図 | 縮尺1/200以上 | 建築物の構造、用途を記載するものとし、増改築行為の場合は、この部分がわかるものとしてください。 都市計画施設等の計画線又は区域を表示してください。 |
| | 立面図 | 縮尺1/200以上 | 2面以上で最高高さを表示するものとし、増改築行為の場合は、この部分がわかるものとしてください。 |
| | 断面図 | 縮尺1/200以上 | 2面以上で最高高さを表示するものとし、増改築行為の場合は、この部分がわかるものとしてください。 |
| | 敷地及び建築物の面積の根拠を示す資料 | | 敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積の算出根拠がわかるものとしてください。 |
| | 都市計画証明書の写し | | |
| | その他市長が必要と認めた図書 | | |

(第1号様式)

許 可 申 請 書

平成 年 月 日

(申請先) 東村山市長

申請者 住所

氏名

⑩

〔 法人にある場合において、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。 〕

都市計画法第53条第1項の許可を受けたいので、下記により申請します。

記

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| 1 建築物の敷地の所在地及び地番 | 東村山市 町 丁目 番 |
| 2 建築物の構造 | |
| 3 新築、増築、改築又は移転の別 | 新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ その他 () |
| 4 敷地面積 | m ² |
| 5 建築面積 | m ² |
| 6 延べ面積 | m ² |
| 7 都市計画施設又は市街地開発事業の種別 | 道路、公園、緑地、広場、土地区画整理、市街地再開発、その他 () |

添付図書

- (1) 委任状
- (2) 建築確認申請書の写し (第2面から第5面)
- (3) 案内図 (縮尺2500分の1以上のもの)
- (4) 配置図 (縮尺500分の1以上のもの)
- (5) 各階平面図 (縮尺200分の1以上のもの)
- (6) 立面図 (2面以上とし、縮尺200分の1以上のもの)
- (7) 断面図 (2面以上とし、縮尺200分の1以上のもの)
- (8) 敷地及び建築物の面積の根拠を示す資料
- (9) 都市計画証明書の写し
- (10) その他市長が必要と認める図書



お問合せ先

東村山市 まちづくり部 都市計画・住宅課

Tel 042-393-5111 (内線3711)

EML toshikeikaku@m01.city.higashimurayama.tokyo.jp

URL <https://www.city.higashimurayama.tokyo.jp>

