

都市計画施設等の区域内における建築の規制

都市計画法第53条建築の  
許可申請手続きについて

(一般配布用)

令和3年8月

都市整備部 都市計画課

# 都市計画法第53条第1項の建築の許可申請手続について

## 1. 目的

都市計画法第53条の規定による建築物の建築制限は、都市計画として決定される計画について、将来の事業の円滑な施行を確保するために行われるものです。

(なお、都市計画制限の趣旨をご理解いただき、極力、都市計画施設等の区域内での建築は避けるようお願いします。)

## 2. 許可を必要とする土地の区域

- (1) 都市計画施設（都市計画道路及び駅前広場、都市計画公園等）の区域内の土地
- (2) 市街地開発事業（土地区画整理事業等）の施行区域内の土地

## 3. 許可を必要とする行為

### ●建築物の建築

※建築物……建築基準法第2条第1号の規定による建築物です。従って屋根及び柱もしくは壁を有するもののほか、これに付属する門もしくはへい等及び建築設備を含みます。

※建築……建築基準法第2条第13号の規定による建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することです。

## 4. 許可を必要とする時期

都市計画施設等の区域内で建築確認を受ける場合は、あらかじめ当該許可を受けている必要があります。なお、建築確認には当該許可書の写し [当該許可書（添付書類を含む）の原本提示] が必要です。

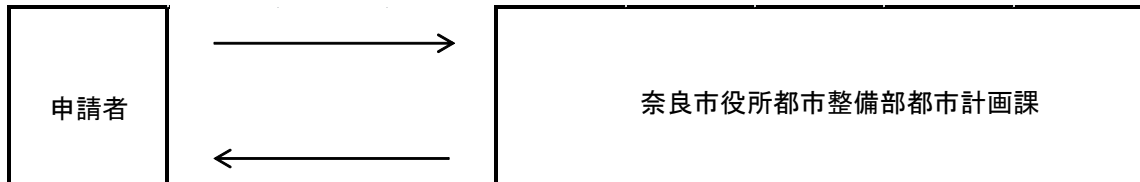
## 5. 許可の基準（都市計画法第54条）

- (1) 当該建築が都市計画施設もしく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（同条第1号）。
- (2) 当該建築が、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、その立体的な範囲外において行われ、かつ当該都市計画施設の整備に支障を及ぼすおそれがないと認められること。ただし、道路上の空間に立体的な範囲が定められているときは、この限りではない（同条第2号）。
- (3) 当該建築物が次に挙げる要件に該当し、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（同条第3号）。
  - 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。

## 6. 許可申請の手続

許可申請は、正1通、副1通を⑦に記載している図書を添付して、奈良市役所都市整備部都市計画課に提出してください。なお、副1通は許可の際、許可書を添付して申請者に返却します。

### ○許可申請の流れ



※標準処理期間は申請書を受理してから15日間です（ただし、修正に要した期間は含みません）。

許可の通知の連絡は市から行います。

※風致地区内の申請については、風致地区内行為許可と同時許可にします。

## 7. 添付必要図書

以下の図書を添付してください。なお、添付必要図書は最低限必要なものだけを列挙しています。

### (1) 許可申請書（様式1）

申請者の電話番号を記入してください。

押印は省略できます。

### (2) 配置図

ア 縮尺1/500以上の図面に、敷地内における建築物の位置及び敷地の接する道路等の名称、位置、幅員等を記入してください。

イ 当図に奈良市において計画決定幅員等の明示済線を記入しますので、申請者は記入しないでください。

### (3) 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た2面以上の断面図を添付してください。また、小屋裏利用の有無を必ず明記してください。

### (4) その他参考になるべき事項を記載した図書

#### ①委任状（様式2）

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してください。なお、委任状には代理人の電話番号を記入してください。（押印は省略できますが、訂正印を使用する際は押印が必要です。）

#### ②念書（様式3）

様式は問いませんが、

- a 都市計画法第54条の規定どおり、容易に移転もしくは除去ができるよう

常に建築物を維持管理すること。

b 事業実施の際、速やかに当該建築物を撤去すること。

c 当該建築物を申請人以外の者に賃貸・売却・譲渡等を行う場合は、誓約内容を譲渡人等に周知徹底し、許可書を継承すること。

等を記入したものを添付してください。押印は必要です。

③付近見取図（位置図）

方位、道路及び目標となる地物を示したもので、市で販売している地図等（縮尺1/2500）を使用してください。

④都市計画道路の境界明示の写し

奈良市役所都市整備部都市計画課で明示された表書き及び明示線の記された図面の写しを添付してください。

⑤平面図

縮尺1/200以上の図面を添付してください。

⑥立面図

断面図と同縮尺程度の2面以上の図面を添付してください。

⑦面積計算書

敷地面積・建築面積・床面積及び延床面積の算出根拠がわかるものを添付してください。

⑧その他

その他、奈良市が求める書類、図書を添付してください。

## 8. 審査基準

### (1) 3階以上の建築物は不許可

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の区域内での建築物の建築は認めていません。

ただし、有効な土地利用という面から、都市計画施設等の部分が2階建、区域外が3階建以上の建築物についても、建築物が一般的に全体として1つの効用を有し、構造的にも一体のものであることを考慮して、

①区域内の部分のみを将来移転し、または除去することが物理的、経済的に容易であること。

②残った建築物で機能を発揮できること。

を条件として許可対象としています。

ただし、申請書に基礎を含めた断面図、除去後の平面図及び断面図、立面図、ジョイント部の詳細図を添付してください。

なお、具体的条件は次のとおりです。

ア 将来除去される部分に階段を設けないこと。

イ 除去後残される建築物の基礎を都市計画施設の区域内に設けないこと。

### (2) 階数の算定について

階数の算定については、原則として建築基準法による判断に基づきますが、階数が2

以下であっても当該建築物が容易に移転し、もしくは除去できると認められるもの  
に限り許可対象としています。例えば、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（10mを超える高  
さのもの）については、許可対象となりません。

(3) 小屋裏物置等がある場合の取り扱い

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。）  
を設けない場合は、断面図にその旨記入願います。

小屋裏物置等を設ける場合は、平面図（出し入れ口がある階に投影したもの）、断面図  
に寸法等を記入していただくとともに、小屋裏物置等面積算定式も記入願います。

また、小屋裏物置等が階とみなされ3階建以上の建物とならないようご注意ください。  
なお、主に次の①～③に該当するものについては、階とみなされませんが、詳しくは  
「奈良県建築基準法等の手引き（平成27年度版）」をご参照ください。

① 1の階に存する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計（共同住宅等は住戸単  
位で算定。）が、当該小屋裏物置等が存する階の床面積の1/2未満であること。

なお、小屋裏物置等を階の中間に設ける場合には、小屋裏物置等の部分の水平投  
影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満であること。

② 小屋裏物置等の最高の内法高さは、1.4m以下であること。なお、上下階にそれぞれ  
小屋裏物置等が存在し、上下に連続する小屋裏物置等にあつては、内法高さの合計  
が1.4m以下であること。

③ 階の中間に設ける小屋裏物置等は、当該部分の直下の天井高さが2.1m以上であ  
ること。

(4) 都市計画法第54条第3号ロ「その他これらに類する構造」について

鉄筋コンクリート造の建築物は不許可になりますが、コンクリートプレハブ造（ピー  
コン、パルコン等）については、移転、除去が容易なことから許可対象としています。  
ただし、申請書にジョイント部の詳細図を添付してください。

(5) 浄化槽の取り扱いについて

浄化槽については、FRP製等で容易に除去できるもののみ許可対象とします。

(6) 許可できないもの

ガソリタンク（危険物の貯蔵場）等は、移転、除去が困難であり不許可となります  
ので区域外に設置してください。

(7) 市街化調整区域での申請の場合

建築が可能である旨の証明書（既存宅地証明、農家証明等）を添付してください。

(8) 開発行為の許可が必要な申請の場合

開発行為の許可が必要な場合は、その許可書の写しを添付してください。

(9) 増築の場合

増築の場合、複雑なケースが想定されますので、奈良市役所都市整備部都市計画課に  
個別にご相談ください。

(10) 機械式駐車場について

3層4段以下かつ8m以下で屋根がなければ工作物になりますので、本申請は不要で

す。

## 9. 申請に関する留意事項

(1) この申請は、都市計画施設等が計画決定の段階の申請です。都市計画事業として施行中の区域内では次の許可申請を行なってください。

- ①都市計画法第65条第1項の許可
- ②土地区画整理法第76条第1項の許可
- ③都市再開発法第66条第1項の許可

(2) 違反建築物の取り扱いについて

本申請の審査基準に適合しない建築物であると認められた場合、奈良市長は都市計画法第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ます。

## 10. 許可内容の変更について

許可済みの建築物について、変更を行おうとする場合は、新たに許可申請してください。ただし、建築物が都市計画施設等の区域内の既存建築物と完全に分離され、かつ、区域外に建築するものである場合及び軽微な変更該当する場合を除きます。

なお、申請に当たっては、先の許可に係る許可書は取り下げ願い書(様式4)(押印省略可)に添付して返却してください。

## 11. 軽微な変更について

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5.(許可の基準)及び8.(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**で奈良市長が認めた場合(以下「軽微な変更」という。)は、あらためて申請を要しません。

軽微な変更を行う場合は、変更届出書(様式5)(押印省略可)に許可書の写し、位置図、委任状及び変更後の図面(変更箇所を着色すること)を添付し、奈良市都市整備部都市計画課に2部提出してください。なお、軽微な変更該当するか否かについては、事前に奈良市都市整備部都市計画課に確認してください。

なお、ご不明な点がございましたら下記にお問い合わせください。

奈良市役所 都市整備部 都市計画課 都市基盤整備係 TEL 0742-34-4748 (内線 3313)
--

許 可 申 請 書			
令和 年 月 日			
奈良市長			
〒			
申請者 住所			
氏名 <sup>※1</sup>			
印			
連絡先 (TEL)			
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及び地番 <sup>※2</sup>		
2	対象建築物の構造、階数及び用途 <sup>※2</sup>		
3	新築、増築、改築又は移転の別 <sup>※2</sup>	新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転	
4	敷地面積 (㎡) <sup>※2</sup>	建築面積 (㎡) <sup>※2・3</sup>	延べ面積 (㎡) <sup>※2・3</sup>
受 付 欄			

※1 申請者が法人である場合においては、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。

※2 当該許可申請の対象建築物について記載すること。

※3 3階建て以上の建築物（区域内2階建て以下）等の場合、許可対象部分の建築面積・延べ面積を（カッコ）書きで記載すること。

参 考

## 委 任 状

私は、代理人の住所・氏名（印）・TEL記載 を代理人と定め、下記の権限を委任します。

### 記

都市計画法第53条第1項に基づく許可申請書の提出並びに取り下げ、その他一切の権限。

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_

印



参 考

念 書 (誓 約 書)

奈 良 市 長

令 和 年 月 日

申 請 人  
住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_

印

申 請 場 所 奈 良 市 \_\_\_\_\_

都市計画法第53条の規定に基づいて、許可申請をするにあたり良好な町づくりに協力し、公共の福祉の増進に寄与するため、許可後は下記事項を遵守致します。

記

- 1) 都市計画法第54条の規定どおり、容易に移転若しくは除去が出来るよう常に建築物を維持管理いたします。
- 2) 都市計画事業の施行の際は、すみやかに建築物その他事業施行に支障をきたすものを撤去いたします。
- 3) その他都市計画事業の施行の際は、行政庁の指示に従います。
- 4) 建築物を賃貸・売却・譲渡等を行う場合は、誓約内容を譲渡人等に周知徹底し、許可書を継承いたします。

都市計画法第53条第1項  
許可申請取り下げ願い書

令和 年 月 日

奈良市長

住所  
氏名

印

都市計画法第53条第1項 許可申請書を下記のとおり取り下げます。

記

1. 許可番号 \_\_\_\_\_

2. 許可年月日 \_\_\_\_\_

3. 建築物の敷地の  
所在及び地番 \_\_\_\_\_ 奈良市

4. 建築物の構造  
及び用途 \_\_\_\_\_

5. 取り下げ理由 \_\_\_\_\_

# 変更届出書

令和 年 月 日

奈良市長

〒

申請者 住所  
氏名<sup>※1</sup>  
連絡先 (TEL)

印

都市計画法第53条第1項の規定により許可を受けた建築物について軽微な変更が生じたので関係図書を添えて届け出ます。

1	許可番号		
2	許可年月日		
3	建築物の敷地の所在及び地番 <sup>※2</sup>		
4		許可時	今回変更時
	・敷地面積		
	・建築面積		
	・延べ面積		
5	計画変更理由及び概要		
受付欄			

※1 申請者が法人である場合においては、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。