

浦添南第二土地区画整理事業地区内における建築行為等の制限に係る事務取扱規則

(目的)

第1条 この規則は、浦添南第二土地区画整理事業（以下「事業」という。）の施行地区内における土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第76条による建築行為等の制限に関する許可基準を定め、円滑な事務処理を図ることを目的とする。

(建築行為等)

第2条 法第76条第1項の規定により、事業の施行の障害となる次の各号の行為（以下「建築行為等」という。）を行おうとする者は、市長の許可を受けなければならない。

- (1) 土地の形質の変更
- (2) 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- (3) 移動の容易でない物件（重量5トン超）の設置又は堆積

2 前項の許可を受けようとする者は、浦添市土地区画整理事業施行地区内における建築行為等の許可手続に関する規則（平成12年規則第40号。以下「許可手続に関する規則」という。）第2条に規定する許可申請書を提出（以下「許可申請」という。）しなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、次の各号の行為は、許可申請を省略することができる。

- (1) 建築物、指定工作物の建築確認を要しない修繕、模様替え
- (2) 建築工事に伴う電気、ガス、水道、下水道、通信等の引き込み管線類の設置
- (3) 道路内構造物で、事業計画で定められた道路の管理予定者と協議済みの行為
- (4) その他、事業の施行のために必要となる公共施設工事を行う場合等で、市長が認めた行為

(建築行為等の許可基準)

第3条 建築行為等の許可対象は、仮換地の使用収益が開始されている土地において行われる行為のほか、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 公共施設工事（前条第3項に規定するものを除く。）
- (2) 老朽化が著しい既存建築物の建て替え又は修繕に係る建築物の建築
- (3) 仮設公益施設の建築
- (4) 一時的に使用する建築物の建築
- (5) その他市長が認める建築行為等

2 市長は、許可申請があったときは、前項の規定に基づき、かつ、別表に定める基

準を勘案して許可の可否を決定するものとする。

- 3 許可手続に関する規則第4条第1項及び第3項の規定は、前項の決定について準用する。
- 4 第2項に基づき建築行為等の許可をする場合の規模等の限度は次の各号によるものとする。ただし、仮換地の使用収益が開始されている土地において行われる行為については、この限りでない。
 - (1) 階数が2以下のもの
 - (2) 地階を有しないもの
 - (3) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造又はプレハブ構造等の簡易組立式構造等のもの
 - (4) 従前建築物と同等規模であり、延べ面積200平方メートル以下であるもの
ただし、コンクリートブロック造については、延べ面積100平方メートル以下とし、原則として壁及び臥梁がコンクリート屋根と一体の構造でないこと。
 - (5) 従前工作物等と同等規模であるもの
 - (6) 建築物等の移転及び仮換地の使用収益に際し、支障等を生じない土地の形質の変更であるもの
- 5 市長は、前項の規定により難い特別の事情があると認めるときは、建築行為等の規模等の限度を別途認定することができる。
- 6 第2項に基づき建築行為等を許可する場合は、自費にて既存の建築物の一部又は全部を解体し、同一の敷地において同種の用途の建築物を新築又は改築する場合に限る。ただし、同種の用途での新築又は改築により難い場合は、別途協議するものとする。

(建築行為等の許可の条件)

第4条 市長は、建築行為等の許可をする場合において、事業の施行上必要があると認めるときは、次の各号の条件を付することができる。

- (1) 許可を受けた建築物等について、移転又は除却の必要が生じた場合には、施行者と協議の上、その指定する期間内に移転又は除却すること。
- (2) その他市長が必要と認めた条件

(緊急性の特例)

第5条 緊急に対処すべきと認められる次の各号の行為は、特例として許可することができる。ただし、必要最小限の規模に限るものとする。

- (1) 風水害、地震、火災等により、損壊、焼失したものの復旧
- (2) その他市長が特に必要と認めたもの

(原位置換地の特例)

第6条 原位置換地で従前地と仮換地が重なっている部分において、将来に移転を要しないと認められる建築物その他の工作物の新築、改築又は増築を行う行為は、特例として許可することができる。

2 前項の規定による許可に当たっては、従前地及び仮換地の各境界線から相当の離隔距離（換地移転及び工事施工範囲等から影響のない距離）を確保しなければならない。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

別表（第3条関係）

区分	土地の区分	建築行為の可否	建築行為以外の行為
仮換地の使用収益が開始されていない、かつ、建物調査が実施されていない場合	従前地	許可	事業施行に及ぼす支障の度合を個々に判断する。
	仮換地	不許可	
仮換地の使用収益が開始されていない、かつ、建物調査が実施されている場合	従前地	不許可	個々に判断する。
	仮換地		
仮換地の使用収益の開始通知済みの場合	従前地	不許可	不許可
	仮換地	許可	許可