

都市計画法第 53 条及び第 65 条の規定による
建築行為等の許可等に関する事務取扱要領

令和 3 年 4 月

浦添市 都市建設部 都市計画課

平成 25 年 6 月 20 日 策定
平成 27 年 5 月 12 日 一部改正
令和 3 年 4 月 14 日 一部改正

目次

第1章 総則（第1条—第2条）	1
第2章 法第53条関係（第3条—第13条）	1
第3章 法第65条関係（第14条—第24条）	4
附則.....	6
別表.....	7

第1章 総則

(目的)

第1条 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第53条及び第65条の規定による建築行為等の許可等に関する事務（以下「本事務」という。）を処理する上で、必要な事項を定めることにより、本事務処理の適正かつ円滑な執行を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の定義は、法第4条各項及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条各号の規定等に基づき、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 政令 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）をいう。
- (2) 施行規則 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）をいう。
- (3) 都市計画 都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、法第2章の規定に従い定められたものをいう。
- (4) 都市計画施設 都市計画において定められた法第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- (5) 市街地開発事業 法第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
- (6) 都市計画事業 法で定めるところにより、法第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- (7) 建築物 建築基準法第2条第1号に定める建築物をいう。
- (8) 建築 建築基準法第2条第13号に定める建築をいう。
- (9) 主要構造部 建築基準法第2条第5号に定めるものをいう。

第2章 法第53条関係

(許可申請者)

第3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を建築しようとする者は、市長の許可を受けなければならない。

(適用除外)

第4条 次の各号に掲げる行為は、法第53条各号の規定に基づき、許可を受けることを要しない。

- (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、政令第37条に基づき、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) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為。この場合において、「政令で定める行為」とは、政令第37条の2の規定に基づき、国、県若しくは市町村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行為をいう。
- (4) 法第11条第3項の後段の規定により隔離距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であって、当該隔離距離の

最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの。

- (5) 法第12条の11に規定する都市計画施設である道路の区域のうち、建築物等の敷地として併せて利用すべき区域内において行う行為であって、当該都市計画施設である道路を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定めるもの。この場合において「政令で定めるもの」とは、政令第37条の3の規定に基づき、次に掲げる建築物の建築であって、法第12条の11に規定する建築物等の建築又は建設の限界に適合して行うものとする。

ア 道路法（昭和27年法律第180号）第47条の7第1項第一号に規定する道路一体建築物の建築

イ 当該都市計画施設である道路を管理することとなる者が行う建築物の建築

- 2 前項の規定にかかわらず、法第65条第1項に規定する告示があった後、当該告示に係る土地の区域内において行う行為については、第3章の規定を適用するものとする。

（申請手続）

第5条 建築行為等の許可を申請しようとする者（以下「申請者」という。）は、施行規則第39条第1項に規定する許可申請書（様式第1号）を、市長あて2部（正本及び副本各1部）提出するものとする。

- 2 前項の申請書には、施行規則第39条第2項の規定に基づき、次に掲げる図書を添付すること。

- (1) 敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺500分の1以上のもの
- (2) 2面以上の建築物の断面図で縮尺200分の1以上のもの
- (3) その他参考となるべき事項を記載した別表第1に規定する図書

- 3 申請後、自己の都合により変更を行う場合、申請者は再度申請書等を市長あて提出するものとする。

（受付）

第6条 市長は、前条に規定する申請書等に不足又は不備のないことを確認の上、受付印を押印して受理し、法第53条許可申請処理台帳（様式第2号。以下「処理台帳」という。）に所定の事項を記入するものとする。

- 2 処理台帳は、年度毎に作成し、管理するものとする。

（審査）

第7条 市長は、受付した申請書等について、都市計画決定を行った際の計画図（2500分の1以上）により都市計画施設の区域の内外を判断し、都市計画事務主管課において審査を行い、法第54条第3号に規定する基準に該当した上で次の各号に掲げる要件に適合し、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については、許可しなければならない。

- (1) コンクリートブロック造について、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。
- (2) 建築物が都市計画施設の内外にわたる場合は、将来において、都市計画施設の区域内の部分と区域外部分を機能上かつ構造上容易に分離することができるよう、設計上の配慮がなされていること。
- (3) 除却後残される建築物等の基礎が都市計画施設等の区域内に設けられていないよ

う、設計上の配慮がなされていること。

- 2 市長は、審査に際し、添付図書以外に特に必要があると認める場合は、申請者に対し必要と認められる図書を提出するよう求めることができるものとする。
- 3 申請書等の補正に関しては、次のとおりとする。
 - (1) 申請書等に不足又は不備があった場合は、申請書等補正指示書（様式第3号）により、申請者に対し補正を求めるものとする。
 - (2) 前号の規定にかかわらず、軽易なもの又は内容が複雑なものについては、口頭又は面接により、申請者に対し指示するものとする。
- 4 市長は、必要があると認めるときは、現地を確認するものとする。
- 5 本事務主管課においては、審査にあたって必要に応じ、当該申請に係る都市計画施設を主管する部署並びに建築基準法第6条第1項の規定による建築確認事務主管課と調整を行うこととする。

（協議手続）

第8条 法第53条第2項の規定により協議をしようとする者（以下「協議者」という。）は、協議書（様式第4号）を、市長あて2部（正本1部及び副本1部）提出するものとする。

- 2 前項の協議書には、第5条第2項に準ずる図書を添付するものとする。

（決裁及び保存）

第9条 決裁及び保存に係る事項については、次のとおりとする。

- (1) 都市計画施設の区域に係る申請書等について、審査終了後、直ちに起案し、決裁権者の決裁を受けなければならない。
- (2) 前項に規定する申請書等の保存は、永年保存とする。
- (3) 市街地開発事業の施行区域に係る申請書の保存は、当該申請に係る事業の完了までとし、当該事業の完了期間を考慮した上、市長が適宜判断すること。この場合において、法第53条の制限は、都市計画施設においては事業完了後も適用されることになっているのに対し、市街地開発事業においては、事業完了までとされていることに留意すること。

（通知）

第10条 市長は、当該申請において、第7条の規定による審査を行った後、速やかに許可通知書（様式第5号又は第6号）又は不許可通知書（様式第7号）を申請者あて交付することとする。

- 2 前項の規定に関わらず、法第55条で指定した区域又は市街地開発事業（土地区画整理事業及び新都市基盤整備事業を除く。）の事業予定地における建築行為等に係る法第53条の規定による許可の申請に対して行う不許可の通知は、不許可通知書によるものとする。

（許可等の条件）

第11条 市長は、第7条の規定による許可において、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可を受けた者に、不当な義務を課するものであってはならない。

（事務処理日数）

第12条 第6条から前条に定める事務処理に要する日数は、概ね14日以内とする。ただし、下記の期間は、事務処理期間の算定に含まない。

- (1) 第7条第3項の規定による補正に要する期間
- (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) 浦添市の休日を定める条例（平成3年条例第14号）に規定する本市の休日（申請書の取り下げ）

第13条 申請書の取り下げは、許可申請取下届（様式第8号。以下「取下届」という。）により行うものとする。

- 2 前項の規定による取下届を受理したときは、処理台帳にその旨を記載するとともに、申請書等に「取り下げ」印を押印し、その写しを取下届とともに保管するものとする。
- 3 第1項の規定による取り下げに係る申請書等は、返戻通知書（様式第9号）により申請者に返戻するものとする。
（許可後の変更）

第14条 申請者は、下記の内容において変更を行う場合、再度申請書等を提出することとする。

- (1) 申請者名
 - (2) 建築物の敷地の所在及び地番
 - (3) 建築物の構造及び階数
 - (4) 新築、増築、改築又は移転の別
 - (5) 敷地面積、建築面積及び延べ面積
 - (6) 都市計画施設又は市街地開発事業名
- 2 許可を受けた建築物において、前項に規定する項目を変更せず、他の項目において変更する場合、申請者は、変更届出書（様式第10号。以下「届出書」という。）を提出するものとする。
 - 3 前項の規定による届出書を受理したときは、処理台帳にその旨を記載するとともに、届出書を申請書等とともに保管するものとする。

（許可事項の表示）

第15条 第10条の規定により許可書の通知を受けた者は、建築行為等の期間中、当該許可を受けた行為地内の見やすい場所に許可通知書等により、許可事項の写しを表示しなければならない。

（違反建築物の取り扱い）

第16条 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必要な措置を取ることを命じることができる。

第3章 法第65条関係

（許可申請者）

第17条 事業認可の告示又は新たな事業地の編入に係る事業計画の変更の告示があった後、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、許可を受けなければならない

い。なお、この場合において「政令で定める移動の容易でない物件」とは、その重量が5トンを超える物件のこととする。

(申請手続)

第18条 第5条各項の規定は、第17条の規定による許可に係る申請について準用する。この場合において、「許可申請書(様式第1号)」とあるのは、「都市計画事業地内の建築等の許可申請書(様式第11号)」と読み替えるものとする。

(受付)

第19条 第6条各項の規定は、第17条の規定による許可に係る申請の受付について準用する。この場合において、第6条中「法第53条許可申請処理台帳(様式第2号)」とあるのは、「法第65条許可申請処理台帳(様式第12号)」と読み替えるものとする。

(審査)

第20条 市長は、第17条の規定による許可に係る申請を受け付けた時は、都市計画決定を行った際の計画図(2500分の1)により、都市計画施設の区域の内外を判断し、法第65条の趣旨及び規定に基づき、当該都市計画事業の施行者の意見を聴いた上で審査を行い、許可又は不許可の決定を行うものとする。

2 第7条第2項から第5項までの規定は、第17条の規定による許可に係る審査について準用する。

(協議手続)

第21条 第8条の規定は、法第65条第3項の規定による協議について準用する。この場合において、第8条中「協議書(様式第4号)」とあるのは、「協議書(様式第13号)」と読み替えるものとする。

(決裁及び保存)

第22条 第9条の規定は、第20条の規定による許可又は不許可に係る決裁及び保存について準用する。

(通知)

第23条 第10条各項の規定は、第20条の規定による許可又は不許可に係る通知について準用する。この場合において、第10条中「第7条」とあるのは、「第19条」と、「許可通知書(様式第5号又は第6号)又は不許可通知書(様式第7号)」とあるのは、「許可通知書(様式第14号又は第15号)又は不許可通知書(様式第16号)」とそれぞれ読み替えるものとする。

(許可等の条件)

第24条 第11条の規定は、第20条の規定による許可に係る条件の附加こついて準用する。

(事務処理日数)

第25条 第19条から第23条までの規定に定める事務処理に要する日数は、概ね21日以内とする。この場合において、第12条ただし書きの規定は、第20条の規定による事務処理期間について準用する。

(申請書の取り下げ)

第26条 第13条各項の規定は、第17条の規定による許可に係る申請について準用する。

(許可後の変更)

第27条 第14条各項の規定は、第23条の規定による許可後の変更について準用する。こ

の場合において、第14条第1項に規定する項目に加え、下記内容についても読み替えることができるものとする。

(1) 移動の容易でない物件の設置若しくは堆積又は区画形質の変更の別

(2) 移動の容易でない物件の重量

(3) 敷地面積、工事面積及び土地の区画形質の変更の掘削面積

(許可事項の表示)

第28条 第15条の規定は、第23条の規定による許可通知にかかる許可通知書の表示について準用する。

(違反建築物の取り扱い)

第29条 第16条の規定は、第23条の規定による許可に係る申請について準用する。

(細目)

第30条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要領は、平成24年4月1日から施行する。

別表第1 建築行為の許可申請の区分、様式及び添付図書（第5条関係）

	許可申請の区分	様式	添付図書
(1)	法第53条第1項の規定による建築行為等の許可申請 (協議について準用)	様式第1号	<ul style="list-style-type: none"> ・当該行為地が法第55条第1項の事業予定地内に所在する時は、別表第2に定める者の副申書 ・委任状（代理人が申請する場合に限る） ・申請地の位置が表示された都市計画図で縮尺2500分の1以上のもの ・配置図で縮尺500分の1以上の都市計画施設の計画線が記載されたもの ・求積図 ・各階平面図で縮尺200分の1以上のもの ・2面以上の立面図で縮尺200分の1以上のもの ・地籍重ね図で原本証明が記載されたもの ・公図で原本証明が記載されたもの ・登記簿謄本 ・名義人全員の借地承諾書及び印鑑証明書（借地の場合に限る） ・その他必要と認める書類→借地承諾書様式を明記
(2)	法第65条第1項の規定による建築物の建築その他工作物の建設の許可申請 (協議について準用)	様式第11号	<ul style="list-style-type: none"> ・委任状（代理人が申請する場合に限る） ・申請地の位置が表示された都市計画図で縮尺2500分の1以上のもの ・配置図で縮尺500分の1以上の都市計画施設の計画線が記載されたもの ・求積図 ・各階平面図で縮尺200分の1以上のもの ・2面以上の立面図で縮尺200分の1以上のもの ・地籍重ね図で原本証明が記載されたもの ・公図で原本証明が記載されたもの ・登記簿謄本 ・名義人全員の借地承諾書及び印鑑証明書（借地の場合に限る） ・その他必要と認める書類
(3)	法第65条第1項の規定による土地の形質の変更の許可申請 (協議について準用)	様式第11号	<ul style="list-style-type: none"> ・委任状（代理人が申請する場合に限る） ・申請地の位置が表示された都市計画図で縮尺2500分の1以上のもの ・行為地の境界が表示された地形図（国土基本図）で縮尺5000分の1以上のもの ・平面図で縮尺500分の1以上の都市計画施設の計画線が記載されたもの

			<ul style="list-style-type: none"> ・縦横断図で縮尺50分の1以上のもの ・2面以上の立面図で縮尺200分の1以上のもの ・地籍重ね図で原本証明が記載されたもの ・公図で原本証明が記載されたもの ・登記簿謄本 ・名義人全員の借地承諾書及び印鑑証明書（借地の場合に限る） ・その他必要と認める書類
(4)	法第65条第1項の規定による移動の容易でない物件の設置若しくは堆積の許可申請 (協議について準用)	様式第11号	<ul style="list-style-type: none"> ・委任状（代理人が申請する場合に限る） ・申請地の位置が表示された都市計画図で縮尺2500分の1以上のもの ・配置図で縮尺200分の1以上の都市計画施設の計画線が記載されたもの ・平面図で縮尺は随意のもの ・2面以上の立面及び断面図で縮尺は随意のもの ・地籍重ね図で原本証明が記載されたもの ・公図で原本証明が記載されたもの ・登記簿謄本 ・名義人全員の借地承諾書及び印鑑証明書（借地の場合に限る） ・その他必要と認める書類

(備考)

- 1 添付図面又は縮尺について、行為の態様により市長が支障ないと認めるときは、その一部の免除、又は縮尺の規定を免除できるものとする。
- 2 添付図面のうち、配置図及び平面図は併せて作成することができるものとする。

別表第2 当該行為地が法第55条第1項の事業予定地内に所在する時の許可権者

	区分	許可権者
(1)	当該事業地について法第55条第4項の規定による同条第1項の指定の公告のみなされている場合	市長
(2)	当該事業予定地について、法第55条第4項の規定による同条第1項の指定の公告並びに第56条第1項の規定による土地の買取の申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方の公告がなされている場合	当該土地の買取の申出及び届出の相手方として公告されている者