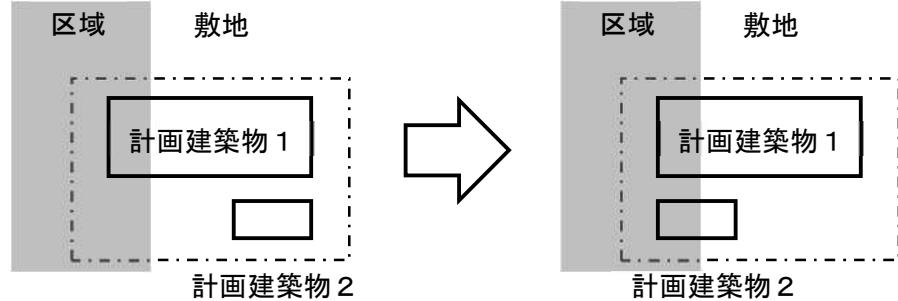


## 都市計画法第53条許可の運用 Q & A

	質問	回答
1	都市計画法第54条の許可の基準に適合しない建築物は、許可されないのでしょうか。	都市計画法第54条の許可基準は許可をしなければならない建築物の基準を定めているものであり、許可基準以外の建築物については個別に判断されますので、所管の建築安全センター本所・駐在にご相談ください。
2	都市計画法第54条第1項第3号の「容易に移転し、又は除却することができるもの」とはどのようなものですか。	「容易に移転し、又は除却することができるもの」とは、物理的及び経済的に容易に移転し、又は除却することができることですが、建築物には様々なケースが考えられ、移転・除却の容易性を明確にすることは困難です。 将来の事業予定者と協議の上、事業の見通し等を考慮し、弾力的に対応し許可を行いますので、所管の建築安全センター本所・駐在にご相談ください。
3	建築物の階数について、以下の場合はどのように取扱われるか。 ①小屋裏、天井裏その他これらに類する部分に物置等がある場合 ②ペントハウス及び昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分 ③地階	建築物の階数については、以下のとおりとします。 ①次の各号に該当するものについては、階として取扱いません。 <ul style="list-style-type: none"><li>・当該物置等の最高内法高さが1.4m以下であること。</li><li>・当該水平投影面積がその存する部分の床面積の2分の1未満であること。</li></ul> ②水平投影面積の合計が建築面積の8分の1以下のものは、階数に算入しません。 ③床が地盤面下で、その床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のもので、倉庫、機械室その他これらに類する部分は地階として取扱います。
4	建築物に基礎杭がある場合は許可されるのでしょうか。	建築物の基礎杭については、地盤状況等の物理性や経済性等を勘案し、将来の事業を見据えた上で移転・除却が困難である場合は不許可となりますので、所管の建築安全センター本所・駐在にご相談ください。
5	敷地のみに都市計画施設等の区域がかかる場合、許可是必要ですか。	敷地のみに都市計画施設等の区域がかかり、当該区域外に建築物を建築する場合は、53条許可の申請は不要です。
6	建築物の底のみが都市計画施設等の区域にかかる場合でも、許可是必要ですか。	都市計画施設等の区域内での建築物の建築にあたるため、53条許可の申請が必要です。
7	建築物に附属する門扉のみが都市計画施設等の区域にかかる場合でも、許可是必要ですか。	都市計画施設等の区域内での建築物の建築にあたるため、53条許可の申請が必要です。

	質問	回答
8	建築設備の配管のみが都市計画施設等の区域にかかる場合でも、許可は必要か。	都市計画施設等の区域内での建築物の建築にあたるため、53条許可の申請が必要です。
9	計画建築物は都市計画施設等の区域外にあり、既存の別棟建築物・門扉・建築設備のみが区域内にある場合は、許可は必要か。	53条の許可は建築物の都市計画施設等の区域内での建築行為を対象としており、建築行為のない既存の別棟建築物・門扉・建築設備については対象としていため、53条許可の申請は不要です。
10	都市計画施設等の区域の内外にまたがる建築物を建築する場合、区域内の部分のみ許可基準に適合すればよいか。	区域の内外にわたる建築物については、区域内の部分が許可の要件に該当する必要がありますが、建築物が一般的に全体として一つの効用を有し構造的にも一体のものであることを十分考慮し、区域内の部分を将来移転し、又は除却することが物理的及び経済的に容易であるか否かを判断しますので、所管の建築安全センター本所・駐在にご相談ください。
11	既存の建築物と一体で増築をする際、増築部分は区域外にあり、既存部分のみ区域内にある場合は、許可は必要か。	<p>都市計画施設等の区域内ある既存建築物と一体で増築が行われる場合、増築部分が都市計画施設等の区域外にある場合でも、53条許可の申請が必要です。</p> <p>許可にあたっては、区域内の部分（既存部分）が将来移転し、又は除却することが物理的及び経済的に容易であるか否かについて、既存部分と増築部分の建築物一体における利用形態や構造を十分考慮して判断しますので、所管の建築安全センター本所・駐在にご相談ください。</p>

	質問	回答
12	工作物を築造する場合、許可是必要か。	<p>53条許可の申請は不要です。</p> <p>しかしながら、建築基準法第88条に該当するような大規模な工作物は、事業に著しく支障のおそれがないよう、できるだけ区域外へ建築してください。</p> <p>なお、事業認可後は、他の規定により工作物も建築制限の対象となります。</p>
13	許可を取得した後、建築計画を変更する場合、どのような手続きが必要か。	<p>許可を受けた建築計画（門塀・建築設備を含む）と大きく異なる変更が行われる場合には、改めて53条許可の申請が必要となりますので、事前に所管の建築安全センター一本所・駐在にご相談ください。</p> <p>なお、以下の場合は53条許可の申請が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建築物の構造を変更する場合</li> <li>・計画建築物の階数を増加する場合</li> <li>・計画建築物が複数棟あり、そのうち区域外に建築する計画だったいづれかの建築物を区域内に建築する計画に変更する場合（下図参照）</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span>(変更前)</span>  <span>(変更後)</span> </div>

(次ページへ続く)

質問	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>・門塀のみが区域内にあり建築物は区域外で建築する計画を、建築物を区域内に建築する計画に変更する場合（下図参照）           <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span data-bbox="1140 309 1275 341">(変更前)</span> <span data-bbox="1686 309 1821 341">(変更後)</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>区域</p> <p>敷地</p> <p>門塀</p> <p>計画建築物</p> </div> <div style="margin: 0 20px;"> </div> <div style="text-align: center;"> <p>区域</p> <p>敷地</p> <p>門塀</p> <p>計画建築物</p> </div> </div>   <li>・計画建築物が区域内にあり、その建築物の他にも区域内に建築物を建築する計画に変更する場合（下図参照）           <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span data-bbox="1140 785 1275 817">(変更前)</span> <span data-bbox="1686 785 1821 817">(変更後)</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>区域</p> <p>敷地</p> <p>計画建築物</p> </div> <div style="margin: 0 20px;"> </div> <div style="text-align: center;"> <p>区域</p> <p>敷地</p> <p>計画建築物 1</p> <p>計画建築物 2</p> </div> </div> </li> </li></ul>	

※Q & Aにおける「建築物の建築」には、法第53条第1項各号に規定する行為（許可を要さない行為）は含まれません。