

都市計画法第 53 条及び第 65 条の規定による  
建築行為等の許可基準に関する運用方針  
(那覇市版)

平成 30 年 7 月  
令和 3 年 6 月 一部改訂

那覇市 都市みらい部 都市計画課

## 目次

<b>第1章 運用方針の利用にあたって</b> .....	<b>1</b>
第1節 運用方針の適用範囲 .....	1
第2節 都市計画法第53条の趣旨 .....	1
第3節 都市計画法第65条の趣旨 .....	1
<b>第2章 許可及び審査基準</b> .....	<b>2</b>
第1節 許可基準 .....	2
第2節 許可基準運用方針 .....	2
第3節 法第53条許可申請における審査基準 .....	3
第4節 法第65条許可申請における審査基準 .....	6
<b>第3章 事務処理の流れ</b> .....	<b>7</b>
第1節 事前相談の流れ .....	7
第2節 許可申請書の提出があった場合 .....	8
第3節 国の機関との協議の流れ .....	10
第4節 その他事務処理の流れ .....	11
第5節 許可（不許可）と審査請求及び取消訴訟について .....	12
第6節 書類の保存期間 .....	12
<b>第4章 参考資料</b> .....	<b>13</b>
第1節 関係法令等 .....	13
第2節 申請書等の様式 .....	29
第3節 都市計画法第53条及び第65条の許可にあたって .....	46
第4節 過去の裁判例 .....	48
第5節 現位置換地の予想並びに減歩負担の検討例 .....	50
第6節 都市計画法第53条及び第65条の事務手続きに関するフロー図 .....	53

# 第1章 運用方針の利用にあたって

## 第1節 運用方針の適用範囲

本運用方針は、都市計画法（以下「法」という。）第53条及び第65条に係る建築の許可事務の流れについて記したものである。

## 第2節 都市計画法第53条の趣旨

法第53条の規定による建築物の建築の制限は、都市計画として決定される計画について、将来における事業の円滑な執行を確保するため行われるものである。そのため、当該事業の施行に相当するもの、あるいは小規模なもの、非常災害のため必要な応急措置として行うものなどについては、これらの制限を行うことは必要でなく、あるいは適当でないので、許可が不要とされている。

建築物の建築に限って許可制としているのは、建築物以外の工作物は一般的には移転又は除却が容易であり、制限することは必ずしも適当でないと考えられたためである。

また、法第54条は、その許可申請があった場合における許可基準を示したもので、これらの基準に該当するときは、その許可をしなければならない。

## 第3節 都市計画法第65条の趣旨

都市計画決定された都市計画施設又は市街地開発事業は、都市計画事業の認可又は承認を受けて事業に着手される。

都市計画事業の認可又は承認のあった事業地については、土地収用権が与えられ、事業の支障となるおそれのある行為については、計画段階よりもさらに強い制限を受けることとなる。

法第65条の規定による建築物の建築の制限は、都市計画事業地内において、都市計画事業施行の障害とならないよう行われるものであり、事業の施行が差し迫った場合における制限であるので、土地の形質の変更等の行為は、おおむね事業施行の障害となるおそれがあるものと考えられる。

市長は、法第65条の許可の申請があった場合、当該行為が都市計画事業施行の障害となるおそれがあるか否か、そのおそれがある場合には、さらにその障害となる程度に応じて許可すべきか否か、あるいは法第79条により許可に条件を附すべきか否か、また附するとすれば、どのような条件を附すべきかを施行者の意見を聴いて決定することになる。

## 第2章 許可及び審査基準

### 第1節 許可基準

#### 1 法第53条における許可基準

都市計画施設の区域内又は市街地開発事業の施行区域内において、法第53条に基づく許可申請があった場合の許可基準を示したものが法第54条であり、申請が法第54条に規定する許可基準の要件に該当すると認めるときは、その申請を許可しなければならない。

また、法第54条の許可基準要件に該当しない場合でも、都市計画事業の施行に支障を及ぼすおそれ無く、かつ安全上、防災上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害する恐れが無いものと認められるものについては、許可することができる。

#### 2 法第65条における許可基準

法第53条に基づく許可基準について法第54条等で示されている一方、法第65条に基づく許可基準要件については特に示されておらず、許可権者の裁量となる。

しかしながら、第65条における許可基準について、都市計画事業地内における建築行為等が事業施行の障害となる恐れがあるかどうか審査の焦点となることから、基本的には事業施行に障害となる行為については不許可とすることとし、障害が無いと判断した場合において許可することとなる。

### 第2節 許可基準運用方針

建築行為等の許可事務については、法第54条及び第65条並びに「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」（以下「事務取扱要領」という。）に基づき執り行うこととし、詳細に関しては「都市計画法（抄）」（P13）及び「事務取扱要領」（P19）を参照すること。

また、法第53条における建築制限については、下記の事業認可取得後は下表の規定による建築制限となり、法第65条の規定による建築制限は、事業完了後、再び法53条の規定による建築制限となるので注意願いたい。

これは、法第20条第3項により都市計画の効力は告示により発生し、その効力は都市計画事業の開始によって執行する特段の規定が無く、しかも都市計画施設は完成後も都市計画施設として存在し、これに対して都市計画施設としての目的に反する行為を排除する必要があること等の理由による。

都市計画施設又は市街地開発事業の種別	事業認可後の建築制限の根拠規定
都市計画施設（道路・公園等）	都市計画法第65条
土地区画整理事業	土地区画整理事業法第76条
市街地再開発事業	都市再開発法第66条

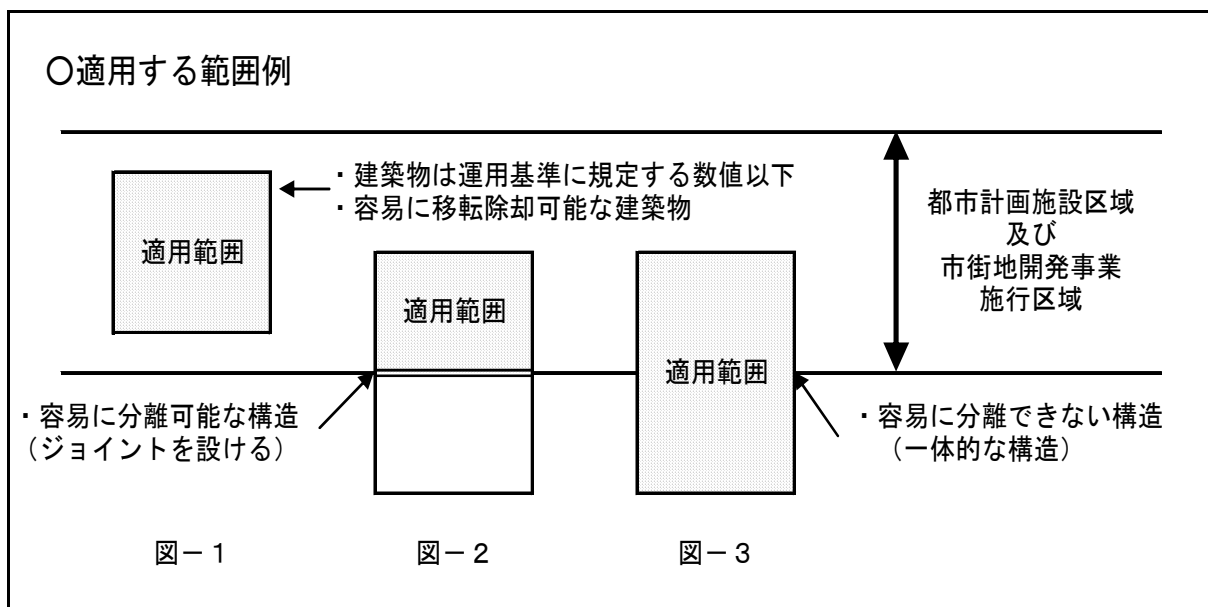
### 第3節 法第53条許可申請における審査基準

#### 1 許可対象となる建築物

法第54条の規定による許可基準及び事務取扱要領に規定する要件に該当すると認めるものについては、許可をしなければならない。

#### 2 適用する範囲

- (1) 審査基準に規定する数値については、都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域（以下「区域」とする。）内にかかる部分（図－1）について適用する。
- (2) 区域内外の敷地にまたがる建築物について、区域界において建築物が容易に分離できる措置をしてある場合（図－2）は、区域内にかかる部分のみ適用とし、区域外の部分について構造、規模及び階数に関する制限は行わない。
- (3) 区域内外の敷地にまたがる建築物について、区域界において建築物が容易に分離できない場合（図－3）は、区域内外の建築物は一体の構造物とみなし、審査基準を区域内外の建築物に適用する。



#### 3 容易に移転、除去できる建築物

許可要件として、法第54条第3号及び事務取扱要領において「容易に移転し、又は除去することができる」ものと定義されているが、これは「物理的及び経済的の両面の意味において、容易に移転し、又は除去することができる」ことを指すものである。

しかし、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等でも、造り方いかんによっては移転又は除去が容易とはいえない建築物もあり、この場合においては許可することは好ましくない。

また、数奇をこらした建築物などについても、将来、都市計画事業を施行する場合に移転又は除去が客観的に不経済であり、補償費がかさみ、施行者が費用負担増を余儀なくされることから、この場合には許可をしないと判断される。

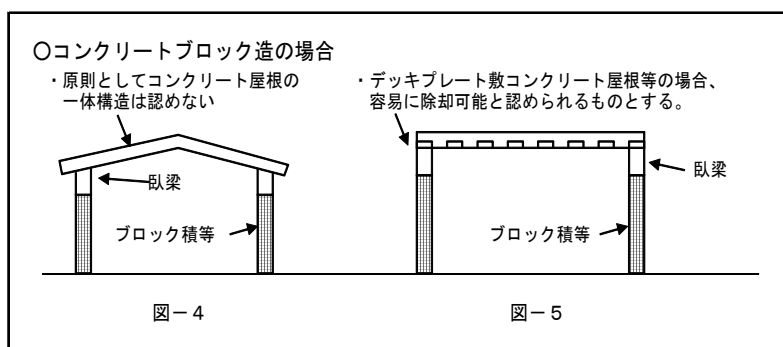
## 4 構造に関する基準

### (1) コンクリートブロック造

原則としてコンクリート屋根との一体構造（図-4）を認めないが、デッキプレート敷等により容易に分離できるもの（図-5）についてはこの限りではない。

### (2) その他の構造

法第54条の許可基準及び事務取扱要領において、「その他これらに類する構造」とあるが、これは当該建築物の設計の内容（構造、建築方法、規模等）を個別具体的に判断して、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等と同程度に、容易に移転し、又は除去することができる構造のことを指している。



## 5 条文に該当しない建築物

3階建て建築物や掘込式車庫を含むものなど、条文に該当しない建築物の建築許可申請について、この場合は市長の裁量によるものとなるが、制限の趣旨から考えると、物理的及び経済的の両面の意味において容易に移転し又は除去することができるもの若しくは都市計画事業の施行に支障が無いことが確実と認められるものでない限り、許可することは好ましくない。

しかしながら、都市計画決定後、長期間経過し事業着手の見通しが無い場合などにおいては、権利者に対して土地利用を制限し不利益を与えている状況も考えられることから、本市では、許可の対象について次に定めるものとする。

## 6 例外的に許可できる建築物(緩和規定)

構造が鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造のものや、容易に移転し、又は除去できないなど現状では許可要件に該当しない申請であっても、施行予定者の意見を聴いた上で下記条件のうち、(1)及び(2)に合致するものについては、例外的に許可することができる。

また、(3)、(4)の項目のいずれかに該当する場合は、当該各項目に定める範囲で総合的に判断して例外的に許可することができるものとする。（緩和規定）

### (1) 都市計画事業の施行に支障を及ぼすおそれが無いもの

（建築基準法第2条第1項の規定による、門、塀、観覧のための工作物等）

### (2) 安全上、防災上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれが無いものと認められるもの

- (3) 都市計画施設の区域内において、都市計画の廃止（一部廃止を含む）予定がある場合。  
なお、都市計画の廃止（一部廃止を含む）予定がある場合とは、都市計画原案（計画書、計画図等）の作成が行われている場合（那覇市庁議規則第9条の規定による副部長会議の承認を得た場合）をいい、この場合、構造による制限は行わない。
- (4) 都市計画決定後、相当期間を経過した都市計画施設のうち、事業着手の見通しがついていない場合で、下記の条件を満たす建築物
- ア 階数が3以下、高さが10m以下で、かつ、地階を有しないこと。
  - イ 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、都市計画施設内の部分を分離することができるよう、設計上の配慮を行っていること。
- なお、相当期間を経過したとは、都市計画決定後20年以上経過し、概ね10年以内に事業の施行が見込まれていない場合をいう。

## 7 申請の必要がない行為

下記の行為については、法第53条に基づく建築許可申請を行う必要はない。

- (1) 階数が2以下でかつ地階を有しない木造建築物の改築又は移転
- (2) 非常災害のため必要な応急措置
- (3) 都市計画事業の施行として行う行為又は国若しくは自治体及び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
- (4) 地下に立体的な範囲を定めている場合、離隔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、当該離隔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) 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恐れが無いものとして行われる建築物の建築

## 第4節 法第65条許可申請における審査基準

法第65条に基づく建築等の許可における審査の基準は、下記事項のとおりとなる。

### 1 許可申請を受けなければならない行為

都市計画事業地内において、事業施行の障害となるおそれがある下記の行為。

市長は、申請があった場合において、施行者の意見を聴き、審査を行うこととなる。

- (1) 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
- (2) 5 tを超える移動の容易でない物件の設置若しくは堆積

### 2 構造規定

法第65条は法第53条と違い、構造に関する要件は規定されていないが、事業完了後は再び法第53条に基づく建築許可となり、構造要件が伴うこととなる。

つまり、事業中は許可できた鉄筋コンクリート造並びに鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物が、事業完了後は許可要件に該当しなくなる逆転現象が発生することとなる。

この場合において、第3節の6に該当するか事業地内における管理者の意見等を聴くことが望ましい。



## 第3章 事務処理の流れ

### 第1節 事前相談の流れ

許可申請者(以下「申請者」という。)は許可申請書等(以下、申請書等)を提出する前に、許可権者に事前相談するケースが多い。その際は下記事項を確認し、申請者に過度の負担をかけない対応を心掛ける。

#### 1 都市計画施設との位置関係を確認

許可申請等にかかる行為地と都市計画施設との位置関係について、都市計画を定めた際の計画図等(縮尺2500分の1以上)で確認する。

#### 2 都市計画施設の事業主体・予定の確認

事業主体や事業予定が不明の時、国道及び県管理施設の場合は、管轄の土木事務所へ、その他の施設の場合は、対象となる所管庁へ問い合わせをして確認する。

#### 3 その他個別事項の確認

その他案件ごとに詳細な打ち合わせを実施し、申請手続きの流れ等を説明する。

なお、第2章第3節6「例外的に許可できる建築物(緩和規定)」で定めた対象となる建築物については、取扱いに十分注意し、手続きを行うこと。

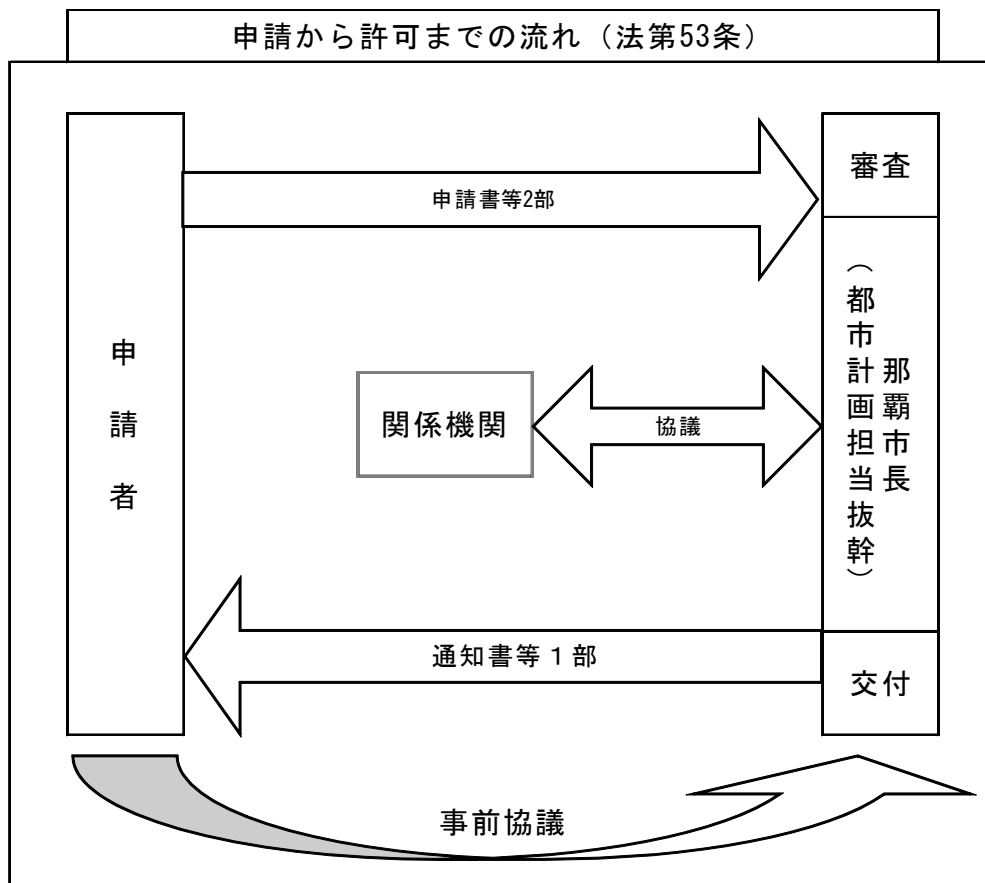
## 第2節 許可申請書の提出があった場合

申請者から申請書等が市に提出され、申請者に許可通知書又は不許可通知書（以下「通知書等」という。）を交付するまでの流れは、次のとおりとなる。

なお、この許可事務の標準処理期間は、事務取扱要領において、法第53条は概ね14日以内、法第65条は概ね21日以内（関係機関との協議に要する期間等を除く）を目安とする。

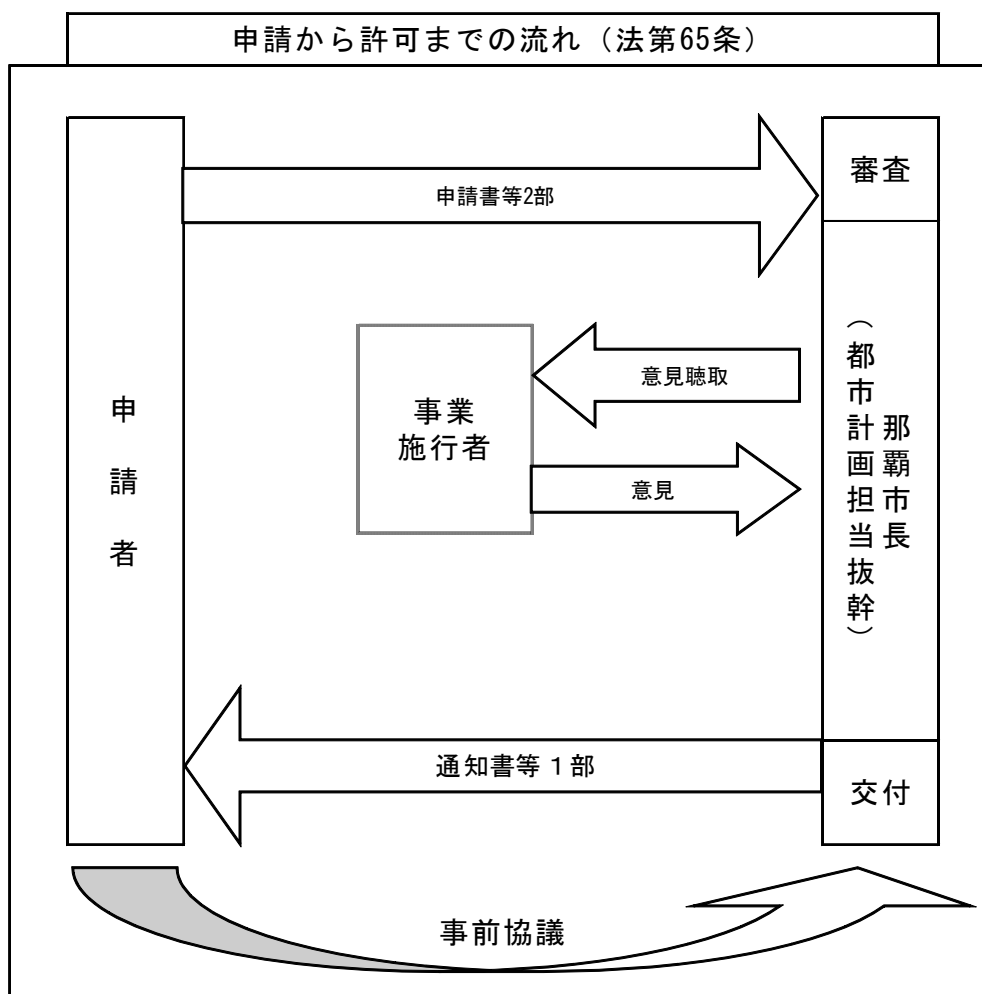
### 1 法第53条における事務処理

- ア 申請者から提出のあった申請書等2部（正本1部及び副本1部）の内容について確認する。
- イ 受付印を押し、法第53条許可申請処理台帳に所定の事項を記入する。
- ウ 事務取扱要領に基づき審査を行い、適否を審査判断する。
- エ 審査に際し、申請者及び関係機関と協議する。
- オ 決裁後、通知書の施行手続きを行う。
- カ 正本1部を保管した上で通知書等を申請者あて1部交付する。



## 2 法第65条における事務処理

- ア 申請者から提出のあった申請書等2部（正本1部及び副本1部）の内容について確認する。
- イ 受付印を押し、法第65条許可申請処理台帳に所定の事項を記入する。
- ウ 事務取扱要領に基づき審査を行い、適否を審査判断する。
- エ 審査に際し、事業施行者の意見を聴取する。
- オ 決裁後、通知書の施行手続きを行う。
- カ 正本1部を保管した上で通知書等を申請者あて1部交付する。



### 第3節 国の機関との協議の流れ

国の機関が建築行為等を行う場合、都市計画法第52条の2第2項の規定により、市長との協議が成立することをもって、許可があったとみなす。

国の機関から協議書が市に提出され、協議成立までの流れは、下記のとおりとなる。

#### 1 国の機関とみなされる者

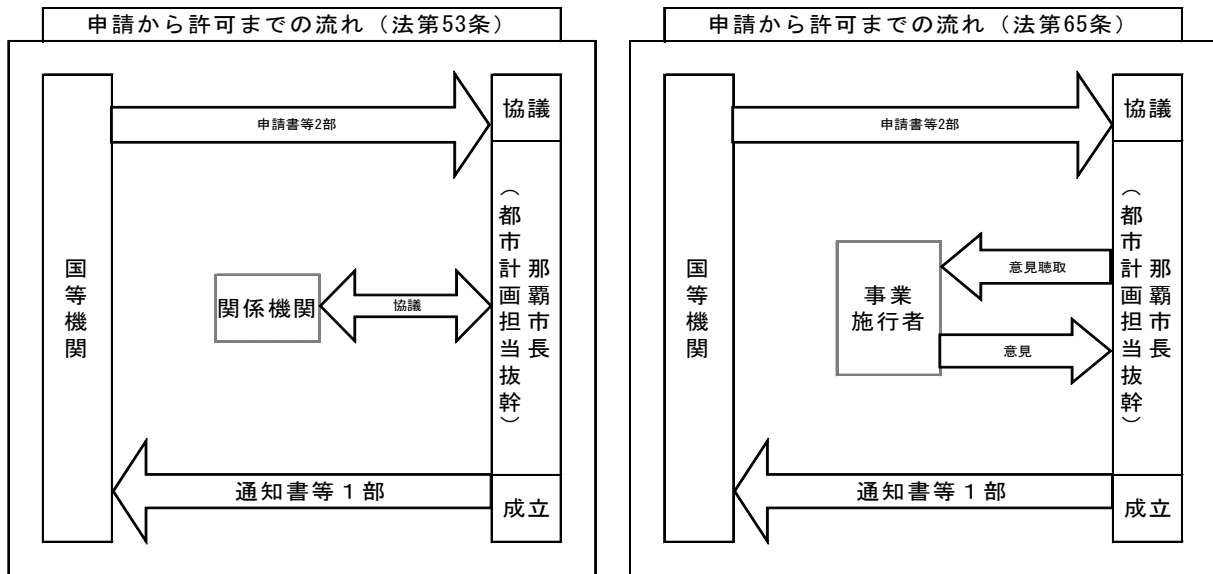
- (1) 国立大学法人
- (2) 独立行政法人国立高等専門学校機構
- (3) 独立行政法人都市再生機構
- (4) 独立行政法人森林総合研究所
- (5) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- (6) 独立行政法人空港周辺整備機構

#### 2 法第53条における事務処理

- ア 国の機関から提出のあった協議書等2部（正本1部及び副本1部）の内容について確認する。
- イ 受付印を押し、法第53条許可申請処理台帳に所定の事項を記入する。
- ウ 事務取扱要領に基づき審査を行い、適否を審査判断する。
- エ 審査に際し、必要に応じて申請者及び関係機関と協議する。
- オ 決裁後、通知書の施行手続きを行う。
- カ 正本1部を保管した上で通知書等を申請者あて1部交付する。

#### 3 法第65条における事務処理

- ア 国等機関から提出のあった協議書等2部（正本1部及び副本1部）の内容について確認する。
- イ 受付印を押し、法第53条許可申請処理台帳に所定の事項を記入する。
- ウ 事務取扱要領に基づき審査を行い、適否を審査判断する。
- エ 審査に際し、事業施行者の意見を聴取する。
- オ 決裁後、通知書の施行手続きを行う。
- カ 正本1部を保管した上で通知書等を国等機関あて1部交付する。



## 第4節 その他事務処理の流れ

### 1 許可申請取下届の提出

申請手続き中に申請者から許可申請取下届が市に提出され、申請者に返戻通知書を交付するまでの流れは、次のとおりとなる。

- ア 申請者から提出のあった許可申請取下届について確認する。
- イ 受付印を押印し、手続途中の申請書全てに「取り下げ」印を押印する。
- ウ 申請書の写しを取り、許可申請取下届とともに保管する。
- エ 申請者に返戻通知書を交付し、申請書2部を返却する。

### 2 許可通知後の変更について

許可通知書を交付後、申請者から許可内容の変更の相談があった場合、変更の内容に応じて、次の事務処理を行うこととする。

(1)の場合、申請者は再度申請書等を提出し、市は提出された申請書について審査を行う。

また、(2)の場合、申請者は許可通知書記載内容変更届出書を提出し、市は法第53条及び法第65条の許可申請処理台帳にその内容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こととする。

(1) 再度申請書を提出しなければならない変更

- ア 申請者名
- イ 建築物の敷地の所在及び地番
- ウ 建築物の構造及び階数
- エ 新築、増築、改築又は移転の別
- オ 敷地面積、建築面積及び延べ面積
- カ 都市計画施設又は市街地開発事業名

- (2) 許可通知書記載内容変更届出書の提出となる変更  
上記以外の項目の変更

## 第5節 許可（不許可）処分と審査請求及び取消訴訟について

行政手続法における審査基準に照らし合わせ、許可（不許可）処分を行う場合、その処分について不服がある者は、市長に対して行政不服審査法第4条に基づく審査請求をすることができる。その他にも、処分や審査請求裁決に対する取消訴訟について市を原告として提起することができる。

よって、許可（不許可）等の申請者の不利益になる処分をする場合は、許可（不許可）通知書の末尾に「その処分について不服申立て・取消訴訟提起をすることができる旨」「不服申立て・取消訴訟提起をすべき行政庁」及び「不服申立て・取消訴訟提起をすることができる期間」について、「行政不服審査法」（昭和37年法律第160号）に基づく教示文を記載する。（様式第6号及び様式第14号参照）

## 第6節 書類の保存期間

許可権限者による申請書類の保存期間については、文書管理規則による保存期間を過ぎたとしても、事務取扱要領に基づき、都市計画施設の区域に係る申請を永年保存とし、市街地開発事業の施行区域に係る申請については、当該事業の完了期間を考慮した上で適宜判断することとする。

## 第4章 参考資料

### 第1節 関係法令等

#### (1) 都市計画法（抄）（昭和43年法律第100号）

##### (建築の許可)

**第五十三条** 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の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りではない。

- 一 政令で定める軽易な行為
  - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
  - 三 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
  - 四 第十一条第三項後段の規定により離隔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つて、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの。
  - 五 第十二条の十一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つて、当該都市計画施設である道路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。
- 2 第五十二条の二第二項の規定は、前項の規定による許可について準用する。
- 3 第一項の規定は、第六十五条第一項に規定する告示があつた後は、当該告示にかかる土地の区域においては、適用しない。

##### (法第五十三条第一項第一号の政令で定める軽易な行為)

**政令第三十七条** 法第五十三条第一項第一号の政令で定める軽易な行為は、階数が二以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転とする。

##### (法第五十三条第一項第三号の政令で定める行為)

**政令第三十七条の二** 法第五十三条第一項第三号の政令で定める行為は、国、都道府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ものとする。

##### (法第五十三条第一項第五号の政令で定める行為)

**政令第三十七条の三** 法第五十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げる建築物の建築であつて、法第十二条の十一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。

- 一 道路法第四十七条の七第一項第一号に規定する道路一体建物の建築
- 二 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

### (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ける建築許可の申請)

**省令第三十九条** 法第五十三条第一項の許可の申請は、別記様式第十による申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添附しなければならない。
  - 一 敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺五百分の一以上のもの
  - 二 二面以上の建築物の断面図で縮尺二百分の一以上のもの
  - 三 その他参考となるべき事項を記載した図書

### (許可の基準)

**第五十四条** 都道府県知事等は、前条第一項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。

- 一 当該建築が、都市計画施設又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。
- 二 当該建築が、第十一条第三項の規定により都市計画施設の区域について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、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないと認められること。ただし、当該立体的な範囲が道路である都市施設を整備するものとして空間について定められているときは、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして政令で定める場合に限る。
- 三 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こと。
  - イ 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。
  - ロ 主要構造部（建築基準法第二条第五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。

### (法第五十四条第二号の政令で定める場合)

**政令第三十七条の四** 法第五十四条第二号の政令で定める場合は、次のいずれかの場合とする。

- 一 地下で建築物の建築が行われる場合
- 二 道路である都市施設を整備する立体的な範囲の下に位置する空間において建築物の建築が行われる場合（前号に掲げる場合を除く。）であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合
- 三 道路（次号に規定するものを除く。）である都市施設を整備する立体的な範囲の上に位置する空間において渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物（次のいずれにも該当するものに限る。）の建築が行われる場合であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合



- イ 次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの
  - (2) 建築物の五階以上の階に設けられるもので、その建築物の避難施設として必要なもの
  - (3) 多人数の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与するもの
- ロ その他の主要構造部（建築基準法第二条第五号に規定する主要構造部をいう。）が次のいずれかに該当する建築物に設けられるものであること。
  - (1) 建築基準法第二条第七号に規定する耐火構造であること。
  - (2) 建築基準法施行令第百八条の三第一項第一号又は第二号に該当すること。
  - (3) 建築基準法第二条第九号に規定する不燃材料（ハにおいて単に「不燃材料」という。）で造られていること。
- ハ その構造が、次に定めるところによるものであること。
  - (1) 建築基準法施行令第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、その他の部分は、不燃材料で造ること。
  - (2) 屋外に面する部分には、ガラス（網入ガラスを除く。）、瓦、タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料を用いないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りではない。
  - (3) 側面には、床面からの高さが一・五メートル以上の壁を設け、その壁の床面からの高さが、一・五メートル以下の部分に開口部を設けるときは、これにはめごろし戸を設けること。
- 四 高度地区（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。）、高度利用地区又は都市再生特別地区内の自動車のみの交通の用に供する道路である都市施設を整備する立体的な範囲の上に位置する空間において建築物（その構造が、渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供するものにあつては前号ハ（1）から（3）まで、その他のものにあつては同号ハ（1）及び（2）に定めるところによるものに限る。）の建築が行われる場合にあつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合

#### **（建築等の制限）**

**第六十五条** 第六十二条第一項の規定による告示又は新たな事業地の編入に係る第六十三条第二項において準用する第六十二条第一項の規定による告示があつた後においては、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ない、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なおうとする者は、都道府県知事等の許可

を受けなければならない。

- 2 都道府県知事等は、前項の許可の申請があつた場合において、その許可を与えようとするときは、あらかじめ、施行者の意見をきかなければならない。
- 3 第五十二条の二第二項の規定は、第一項の規定による許可について準用する。

#### **(設置又は堆積の制限を受ける条件)**

**政令第四十条** 法第六十五条第一項の政令で定める移動の容易でない物件は、その重量が五トンを超える物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ五トン以下となるものを除く。）とする。

#### **(許可等の条件)**

**第七十九条** この法律の規定による許可、認可又は承認には、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、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

#### **(報告、勧告、援助等)**

**第八十条** 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

- 2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

#### **(監督処分等)**

**第八十一条** 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認（都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。）を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処

分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

#### （公告の方法等）

**政令第四十二条** 法第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）、第五十七条第一項、第六十条の二第二項、第六十六条又は第八十一条第二項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

- 2 国土交通大臣、都道府県知事（法第五十五条第四項の規定により、法第五十七条第二項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第六十条の二第二項、第五十七条第一項、第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合も含む。）又は第六十六条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。
- 3 都道府県知事は、法第八十一条第二項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

#### （公告の期間）

**省令第五十九条** 法第八十一条第二項の公告をした場合における令第四十二条第三項の規定による掲示は、その公告をした日から十日間しなければならない。

#### （公示の方法）

**省令第五十九条の二** 法第八十一条第三項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事の命令に係るものにあつては当該都道府県の公報への掲載とする。

**(立入検査)**

**第八十二条** 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを掲示しなければならない。
- 4 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

## (2) 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

### 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に関する事務を処理する上で、必要な事項を定めることにより、当該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。

#### (用語の意義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、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 建築の許可(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の建築をしようとする者は、法第53条第1項の規定により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項後段の規定により離隔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、当該離隔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1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。

(申請手続)

第5条 法第53条第1項の規定による許可を受けようとする者(以下「許可申請者」という。)は、施行規則第39条第1項に規定する許可申請書(第1号様式)を、正、副各1部、提出するものとする。

2 前項の許可申請書には、施行規則第39条第2項の規定により、別表第1項に掲げる図書を添付すること。

3 前2項の規定は、申請の内容の変更の場合について準用する。

(受付等)

第6条 市長は、前条の許可申請があった場合で、都市計画を定めた際の計画図等(縮尺2500分の1以上)により都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域の内外並びに同条第1項の許可申請書及び同条第2項の図書(以下「許可申請書等」という。)に不足又は不備のないことを確認したときは、許可申請書に受付印を押印して受理し、法第53条許可申請処理台帳(第2号様式。以下「法第53条処理台帳」という。)に所定の事項を記入するものとする。

2 法第53条処理台帳は、年度毎に作成し、管理するものとする。

(審査)

第7条 市長は、前条の規定により受理した許可申請書等について、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) 数奇をこらした建築物ではないこと。

(2) 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。

(3) 建築物が都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域の内外にわたる場

合は、将来において、これら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。なお、除却後残される建築物の基礎については、これらの区域外に設けられていることとする。

- 2 市長は、審査に際し、必要に応じて申請に係る都市計画施設又は市街地開発事業を所管する機関と協議を行うものとする。
- 3 市長は、審査に際し、第5条第2項の図書以外に特に必要があると認める場合は、許可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。
- 4 許可申請書等の補正に関しては、次のとおりとする。
  - (1) 許可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(第3号様式)により、許可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、補正すべき内容が軽易又は複雑なものについては、口頭又は面接により、許可申請者に対し補正を求めるものとする。(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は、協議書(第4号様式)を、正、副各1部、提出するものとする。

- 2 前項の協議書に添付する図書については、第5条第2項を準用する。  
(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) 許可申請書等については、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) 都市計画施設の区域に係る許可申請書等の保存年限は、永年とする。
- (3) 市街地開発事業の施行区域に係る許可申請書等の保存年限は、申請に係る事業の完了期間等を考慮した上、市長が適宜判断するものとする。この場合において、法第53条の制限は、都市計画施設につ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、市街地開発事業については、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、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(第5号様式又は第6号様式)又は不許可通知書(第7号様式)を許可申請書の副本とともに許可申請者に対して交付することとする。

- 2 法第55条の事業予定地における建築物の建築に係る第5条の申請に対して行う不許可の通知は、前項の不許可通知書によるものとする。  
(許可の条件)

第11条 市長は、法第53条第1項の規定による許可において、法第79条の規定により都市計画上必要な条件を付することができる。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条第1項の規定による受理から第10条に規定する許可又は不許可の通知までに要する日数は、概ね14日以内とする。ただし、次に掲げる日数は、事務処理に要す

る日数の算定に含まない。

- (1) 第7条第4項の規定による補正に要する日数
- (2) 審査の上で関係資料をさらに必要とする場合及び協議等に要する日数
- (3) 那覇市の休日を定める条例(平成3年条例第33号)に規定する本市の休日(申請書の取下げ)

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

- 2 前項の取下届を受理したときは、法第53条処理台帳にその旨を記載するとともに、許可申請書等に「取下げ」印を押印し、当該許可申請書等の写しを当該取下届とともに保管するものとする。
- 3 第1項の取下げに係る許可申請書等は、返戻通知書(第9号様式)とともに許可申請者に返戻するものとする。

(許可後の変更)

第14条 第10条の規定により許可書の通知を受けた者は、許可を受けた建築物の建築について次に掲げる内容の変更を行う場合は、再度、許可申請書等を提出するものとする。

- (1) 許可申請者名
  - (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) 都市計画施設の種類及び名称又は市街地開発事業の名称
- 2 第10条の規定により許可書の通知を受けた者は、許可を受けた建築物の建築について、前項に掲げる内容の変更を行わず、他の内容の変更を行う場合、変更届出書(第10号様式。以下「届出書」という。)を正、副各1部、提出するものとする。
  - 3 届出書には、変更の内容が分かる図面及び第10条第1項の許可通知書の写しを添付すること。
  - 4 市長は、届出書について、第1項に掲げる内容に該当する変更でないことを確認の上、当該届出書に受付印を押印して受理し、副本を当該届出書を提出した者に返却するものとする。
  - 5 届出書を受理したときは、法第53条処理台帳にその旨を記載するとともに、当該届出書等を許可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、許可を受けた建築物の建築に係る期間中、当該許可に係る土地の見やすい場所において、第10条第1項の許可通知書に記載された事項を表示するものとする。

(違反建築物の取扱い)

第16条 市長は、法第53条第1項の規定による許可をした建築物の建築が当該許可に適合しないものであると認める場合は、法第81条の規定により必要な措置を取ることを命じることができる。



### 第3章 建築等の制限(法第65条関係)

(許可申請者)

第17条 法第62条第1項の規定による都市計画事業の認可等の告示又は新たな事業地の編入に係る法第63条第2項において準用する法第62条第1項の規定による事業計画の変更の認可等の告示があった後においては、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、法第65条第1項の規定により市長の許可を受けなければならない。

(申請手続)

第18条 法第65条第1項の規定による許可を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、都市計画事業地内の建築等の許可申請書(第11号様式)を、正、副各1部、提出するものとする。

2 前項の申請書には、別表第2項、第3項又は第4項に掲げる図書を添付すること。

3 前2項の規定は、申請の内容の変更の場合について準用する。

(受付等)

第19条 市長は、前条の申請があった場合で、都市計画事業の事業認可区域図等(縮尺2500分の1以上)により当該事業地の内外並びに同条第1項の申請書及び同条第2項の図書(以下「申請書等」という。)に不足又は不備のないことを確認したときは、同条第1項の申請書に受付印を押印して受理し、法第65条許可申請処理台帳(第12号様式。以下「法第65条処理台帳」という。)に所定の事項を記入するものとする。

2 法第65条処理台帳は、年度毎に作成し、管理するものとする。

(審査)

第20条 市長は、前条の規定により受理した申請書等について、法第65条の趣旨及び規定に基づき、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 市長は、審査に際し、第18条第2項の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、補正すべき内容が軽易又は複雑なものについては、口頭又は面接により、申請者に対し補正を求めるものとする。

(協議手続)

第21条 法第65条第3項の規定により協議をしようとする者は、協議書(第13号様式)を、正、副各1部、提出するものとする。

2 前項の協議書に添付する図書については、第18条第2項を準用する。

(決裁及び保存)

第22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) 申請書等については、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) 申請書等の保存年限は、申請に係る事業の完了期間等を考慮した上、市長が適宜判断するものとする。

(通知)

第23条 市長は、第20条の規定による審査を行った後、速やかに許可通知書(第14号様式又は第15号様式)又は不許可通知書(第16号様式)を第18条第1項の申請書の副本とともに申請者に対して交付することとする。

(許可の条件)

第24条 市長は、法第65条第1項の規定による許可において、法第79条の規定により都市計画上必要な条件を付することができる。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25条 第19条第1項の規定による受理から第23条に規定する許可又は不許可の通知までに要する日数は、概ね21日以内とする。ただし、次に掲げる日数は、事務処理に要する日数の算定に含まない。

- (1) 第20条第3項の規定による補正に要する日数
- (2) 審査の上で関係資料をさらに必要とする場合及び協議等に要する日数
- (3) 那覇市の休日を定める条例に規定する本市の休日

(申請書の取下げ)

第26条 第18条第1項の申請書の取下げは、取下届により行うものとする。

- 2 前項の取下届を受理したときは、法第65条処理台帳にその旨を記載するとともに、申請書等に「取下げ」印を押印し、当該申請書等の写しを当該取下届とともに保管するものとする。
- 3 第1項の取下げに係る申請書等は、返戻通知書とともに申請者に返戻するものとする。

(許可後の変更)

第27条 第23条の規定により許可書の通知を受けた者は、許可を受けた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、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について次に掲げる内容の変更を行う場合は、再度、申請書等を提出するものとする。

- (1) 申請者名
  - (2) 許可を受けた行為をしようとする土地の所在及び地番
  - (3) 建築物等の構造及び階数
  - (4) 新築、増築、改築又は移転の別
  - (5) 土地の形質の変更又は移動の容易でない物件の設置若しくは堆積の別
  - (6) 移動の容易でない物件の重量
  - (7) 敷地面積、建築面積、延べ面積、工事面積及び土地の形質の変更の掘削面積
  - (8) 都市計画事業の種類及び名称
- 2 第23条の規定により許可書の通知を受けた者は、許可を受けた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、又は政令で定める移動の容易でない物件の設

置若しくは堆積について、前項に掲げる内容の変更を行わず、他の内容の変更を行う場合、届出書を正、副各1部、提出するものとする。

3 届出書には、変更の内容が分かる図面及び第23条の許可通知書の写しを添付すること。

4 市長は、届出書について、第1項に掲げる内容に該当する変更でないことを確認の上、当該届出書に受付印を押印して受理し、副本を当該届出書を提出した者に返却するものとする。

5 届出書を受理したときは、法第65条処理台帳にその旨を記載するとともに、当該届出書等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28条 第23条の規定により許可書の通知を受けた者は、許可を受けた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、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に係る期間中、当該許可に係る土地の見やすい場所において、第23条の許可通知書に記載された事項を表示するものとする。

(違反建築物の取扱い)

第29条 市長は、法第65条第1項の規定による許可をした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、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が当該許可に適合しないものであると認める場合は、法第81条の規定により必要な措置を取ることを命じることができる。

(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。

付 則

この要領は、平成24年9月1日から施行する。

別表 建築行為の許可申請の区分、様式及び添付すべき図書(第5条・第18条関係)

項	許可申請の区分	様式	添付すべき図書
1	法第53条第1項の規定による建築物の建築の許可申請	第1号様式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委任状(代理人が申請する場合に限る。)</li> <li>・申請に係る土地(以下「申請地」という。)及びその付近の状況を明らかにした縮尺10,000分の1以上の図面</li> <li>・申請地の位置が表示された都市計画施設の計画図又はこれに類する図面で縮尺2,500分の1以上のもの</li> <li>・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</li> <li>・都市計画施設の計画線が記載された配置図で縮尺500分の1以上のもの</li> <li>・求積図</li> <li>・各階平面図で縮尺200分の1以上のもの</li> <li>・2面以上の立面図及び断面図で縮尺200分の1以上のもの</li> <li>・現況地籍併合図</li> <li>・公図</li> <li>・登記事項証明書</li> <li>・借地のときは、当該借地所有者全員の借地承諾書及び印鑑証明書</li> <li>・その他市長が必要と認める書類</li> </ul>
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	第11号様式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委任状(代理人が申請する場合に限る。)</li> <li>・申請地及びその付近の状況を明らかにした縮尺10,000分の1以上の図面</li> <li>・申請地の位置が表示された都市計画事業の事業認可区域図又はこれに類する図面で縮尺2,500分の1以上のもの</li> <li>・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</li> <li>・都市計画事業の事業認可区域が記載された配置図で縮尺500分の1以上のもの</li> <li>・求積図</li> <li>・各階平面図で縮尺200分の1以上のもの</li> <li>・2面以上の立面図及び断面図で縮尺200分の1以上のもの</li> <li>・現況地籍併合図</li> <li>・公図</li> <li>・登記事項証明書</li> <li>・借地のときは、当該借地所有者全員の借地承諾書及び印鑑証明書</li> <li>・その他市長が必要と認める書類</li> </ul>

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	第11号様式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委任状(代理人が申請する場合に限る。)</li> <li>・申請地及びその付近の状況を明らかにした縮尺10,000分の1以上の図面</li> <li>・申請地の位置が表示された都市計画事業の事業認可区域図又はこれに類する図面で縮尺2,500分の1以上のもの</li> <li>・申請に係る行為をしようとする土地の境界が表示された地形図で縮尺5,000分の1以上のもの</li> <li>・都市計画事業の事業認可区域が記載された平面図で縮尺500分の1以上のもの</li> <li>・縦横断図で縮尺50分の1以上のもの</li> <li>・2面以上の立面図で縮尺200分の1以上のもの</li> <li>・現況地籍併合図</li> <li>・公図</li> <li>・登記事項証明書</li> <li>・借地のときは、当該借地所有者全員の借地承諾書及び印鑑証明書</li> <li>・その他市長が必要と認める書類</li> </ul>
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	第11号様式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委任状(代理人が申請する場合に限る。)</li> <li>・申請地及びその付近の状況を明らかにした縮尺10,000分の1以上の図面</li> <li>・申請地の位置が表示された都市計画事業の事業認可区域図又はこれに類する図面で縮尺2,500分の1以上のもの</li> <li>・都市計画事業の事業認可区域が記載された配置図で縮尺200分の1以上のもの</li> <li>・平面図で縮尺は任意のもの</li> <li>・2面以上の立面図及び断面図で縮尺は任意のもの</li> <li>・現況地籍併合図</li> <li>・公図</li> <li>・登記事項証明書</li> <li>・借地のときは、当該借地所有者全員の借地承諾書及び印鑑証明書</li> <li>・その他市長が必要と認める書類</li> </ul>

(備考)

- 1 添付図面について、申請の内容により市長が支障ないと認めるときは、縮尺等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。

### (3) 都市計画公園及び緑地に関する都市計画法第53条第1項の許可取扱基準

都市計画公園及び緑地に関する都市計画法第53条第1項の許可取扱基準																												
平成24年12月21日																												
種別	許可取扱基準																											
都市公園の区域	<p>1 次の各号の一に該当する建築物</p> <p>(1) 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設（以下「公園施設」という。）で、都市計画の目的と整合が図られていると認められるもの</p> <p>(2) 都市公園法第7条で占用を認められる建築物（以下「占用建築物」という。）で、都市計画の目的に支障がないと認められるもの</p>																											
未供用である都市計画公園の区域	<p>2 次の各号の一に該当する建築物</p> <p>(1) 公園施設と同種のもので、かつ、都市計画の目的と整合が図られていると認められ、当該建築物の敷地内における公園施設と同種のもの建築面積の総計が、原則として都市公園法第4条の規定に適合するもの</p> <p>(2) 占用建築物に該当するもので、都市計画の目的に支障がないと認められるもの</p> <p>(3) 河川敷等他の公共施設において、これら公共施設を維持し、運営する目的のために必要最小限度であり、都市計画の目的に支障がないと認められるもの</p> <p>(4) 下表に掲げる社寺境内地において、宗教法人法（昭和26年法律第126号）に規定する境内建物に該当するもので、これらの施設を維持し、運営する目的のために必要最小限度であり、都市計画の目的に支障がないと認められるもの</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">名称</th> <th style="text-align: center;">所在</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>天久宮</td> <td>都市計画緑地天久緑地内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>聖現寺</td> <td>都市計画緑地天久緑地内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>末吉宮</td> <td>都市計画公園末吉公園内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>波上宮</td> <td>都市計画公園旭ヶ丘公園内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>護国寺</td> <td>都市計画公園旭ヶ丘公園内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td>護国神社</td> <td>都市計画公園奥武山公園内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7</td> <td>沖宮</td> <td>都市計画公園奥武山公園内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8</td> <td>世持神社</td> <td>都市計画公園奥武山公園内</td> </tr> </tbody> </table>		名称	所在	1	天久宮	都市計画緑地天久緑地内	2	聖現寺	都市計画緑地天久緑地内	3	末吉宮	都市計画公園末吉公園内	4	波上宮	都市計画公園旭ヶ丘公園内	5	護国寺	都市計画公園旭ヶ丘公園内	6	護国神社	都市計画公園奥武山公園内	7	沖宮	都市計画公園奥武山公園内	8	世持神社	都市計画公園奥武山公園内
	名称	所在																										
1	天久宮	都市計画緑地天久緑地内																										
2	聖現寺	都市計画緑地天久緑地内																										
3	末吉宮	都市計画公園末吉公園内																										
4	波上宮	都市計画公園旭ヶ丘公園内																										
5	護国寺	都市計画公園旭ヶ丘公園内																										
6	護国神社	都市計画公園奥武山公園内																										
7	沖宮	都市計画公園奥武山公園内																										
8	世持神社	都市計画公園奥武山公園内																										
<p>1 本基準は、都市計画法第53条第1項の許可にあたり、同法第54条の規定による許可の基準に該当しない建築物で、許可の対象となるものの取扱いについて定めたものである。</p> <p>付 則</p> <p>1 この基準は、平成24年12月21日から施行する。</p>																												

## 第2節 申請書等の様式

### 1 法第53条関係

(1) 許可申請書	第1号様式	30ページ
(2) 許可申請処理台帳	第2号様式	31ページ
(3) 協議書	第4号様式	33ページ
(4) 許可通知書（都市計画施設）	第5号様式	34ページ
(5) 許可通知書（市街地開発事業）	第6号様式	35ページ
(6) 不許可通知書	第7号様式	36ページ

### 2 法第65条関係

(1) 許可申請書	第11号様式	40ページ
(2) 許可申請処理台帳	第12号様式	41ページ
(3) 協議書	第13号様式	42ページ
(4) 許可通知書（建築物の建築）	第14号様式	43ページ
(5) 許可通知書（土地の形質の変更、工作物の建設又は 移動の容易でない物件の設置、堆積）	第15号様式	44ページ
(6) 不許可通知書	第16号様式	45ページ

### 3 法第53条、法第65条共通

(1) 申請書等補正指示書	第3号様式	32ページ
(2) 許可申請取下届	第8号様式	37ページ
(3) 返戻通知書	第9号様式	38ページ
(4) 変更届出書	第10号様式	39ページ

許 可 申 請 書

年 月 日

那覇市長 様

申請者 住所  
氏名  
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
- 2 建築物の構造及び階数
- 3 新築、増築、改築又は移転の別
- 4 敷地面積、建築面積及び延べ面積

	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

- 5 都市計画施設の種類及び名称又は市街地開発事業の名称
- 6 概算工事費

備考

- 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。

受付欄	許可関係欄



第2号様式(第6条関係)

年度 法第53条許可申請処理台帳

申請年月日	受付年月日	申請者住所	申請地の所在及び地番	建築物の構造及び階数	新築・増築 ・改築・移転 の別	敷地面積(㎡)	都市計画施設の種 類及び名称又は市街地 開発事業の名称	許可・ 不許可 の別	指令番号	備考
		氏名				延べ面積(㎡)			年月日	

年 月 日

申 請 書 等 補 正 指 示 書

申請者 住所  
氏名 様

那覇市長 印

年 月 日付けで申請された都市計画法第 { 53 }  
{ 65 } 条許可申請につきまして、下記  
の書類(又は事項)が不足(又は不備)ですので、年 月 日までに補正してください。

記

協 議 書

年 月 日

那覇市長 様

申請者 住所  
氏名  
TEL

都市計画法第 53 条第 2 項の規定により、協議します。

記

- 1 建築物の敷地の所在及び地番
- 2 建築物の構造及び階数
- 3 新築、増築、改築又は移転の別
- 4 敷地面積、建築面積及び延べ面積

	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

- 5 都市計画施設の種類及び名称又は市街地開発事業の名称

受付欄	許可関係欄

那覇市指令 第 号  
年 月 日

許 可 通 知 書

住所

氏名

様

那覇市長

印

年 月 日付けで申請のあった次の都市計画施設の区域内における建築物の建築については、都市計画法(昭和43年法律第100号)第53条第1項及び同法第79条の規定により、下記の条件を付して許可します。

- 1 建築物の敷地の所在及び地番
- 2 建築物の構造及び階数
- 3 新築、増築、改築又は移転の別
- 4 敷地面積、建築面積及び延べ面積
  - 敷地面積  $m^2$
  - 建築面積  $m^2$
  - 延べ面積  $m^2$
- 5 都市計画施設の種類及び名称

記

条件

1

那覇市指令 第 号  
年 月 日

許 可 通 知 書

住所

氏名

様

那覇市長

印

年 月 日付けで申請のあった次の市街地開発事業の施行区域内における建築物の建築については、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 53 条第 1 項及び同法第 79 条の規定により、下記の条件を付して許可します。

- 1 建築物の敷地の所在及び地番
- 2 建築物の構造及び階数
- 3 新築、増築、改築又は移転の別
- 4 敷地面積、建築面積及び延べ面積
  - 敷地面積  $m^2$
  - 建築面積  $m^2$
  - 延べ面積  $m^2$
- 5 市街地開発事業の名称

記

条件

1

不 許 可 通 知 書

住所

氏名 様

那覇市長 印

年 月 日付けで申請のあった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ける建築物の建築については、次の理由により許可できません。

理由

1

(教示)

1 不服申立て

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、那覇市長に対して異議申立てをすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。

2 処分の取消しの訴え

この処分については、この処分(この処分について上記1の異議申立てをしたときは、当該異議申立てに対する決定。以下同じ。)があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に那覇市を被告として(訴訟において那覇市を代表する者は、那覇市長となります。)、那覇地方裁判所に処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第8号様式(第13条・第26条関係)

許 可 申 請 取 下 届

年 月 日

那覇市長 様

申請者 住所  
氏名

年 月 日付けで申請した都市計画法第 { 53 }  
{ 65 } 条許可申請につきまして、下記によ

り取り下げます。

記

- 1 申請に係る土地の所在及び地番
- 2 取下げ理由

※代理人の場合は、委任状を添付すること。

年 月 日

返 戻 通 知 書

住所  
氏名

様

那覇市長

印

年 月 日付けで提出された許可申請取下届を受理しましたので、都市計画法第 { 53 }  
条の許可に係る { 許可申請書 } を返戻します。 { 65 }

都市計画事業地内の建築等の許可申請書



第10号様式(第14条・第27条関係)

変 更 届 出 書

年 月 日

那覇市長 様

申請者 住所  
氏名

年 月 日付け那覇市指令 第 号で許可通知のあった建築行為等について、変更があるので、下記により届け出ます。

記

- 1 許可を受けた行為をしようとする土地の所在及び地番
- 2 変更内容

※代理人の場合は、委任状を添付すること。

第 11 号様式(第 18 条関係)

都市計画事業地内の建築等の許可申請書

年 月 日

那覇市長 様

申請者 住所  
氏名  
TEL

次のとおり都市計画事業地内において建築等を行いたいので、都市計画法第 65 条第 1 項の規定により申請します。

申請者の資格 (土地所有者又は借地権者等)					
行為地の所在及び地番					
都市計画事業の種類及び名称					
許可申請事項		1 土地の形質の変更 2 建築物の建築(新築、改築、増築、移転) 3 工作物の建設 4 移動の容易でない物件の設置 5 移動の容易でない物件の堆積			
敷地面積		工事面積		地目	
建築面積		掘削面積			
工事着手予定年月日				工事完了予定年月日	
工事の概要(規模、構造等)及び目的					

備考

- 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 申請者が借地権者等であるときは、その土地使用承諾書を添付すること。
- 3 「許可申請事項」欄は、該当するものを○で囲むこと。

受付欄	許可関係欄

年度 法第65条許可申請処理台帳

申請年月日	受付年月日	申請者住所 ----- 氏名	申請地住所の所在 及び地番	申請の目的	都市計画事業の種類 及び名称	許可・ 不許可 の別	指令番号 ----- 年月日	備考
		-----					-----	
		-----					-----	
		-----					-----	
		-----					-----	
		-----					-----	

※「申請の目的」欄には、土地の形質の変更の場合においては掘削面積等を、建築物の建築その他工作物の建設の場合においては構造、敷地・建築・延べ面積及び新築・増築・改築・移転の別等を、移動の容易でない物件の設置又は堆積の場合においては物件の重量等を併せて記載すること。

協 議 書

年 月 日

那覇市長 様

申請者 住所  
氏名  
TEL

次のとおり都市計画事業地内において建築等を行いたいので、都市計画法第 65 条第 3 項の規定により協議します。

申請者の資格 (土地所有者又は借地権者等)					
行為地の所在及び地番					
都市計画事業の種類及び名称					
許可申請事項		1 土地の形質の変更 2 建築物の建築(新築、改築、増築、移転) 3 工作物の建設 4 移動の容易でない物件の設置 5 移動の容易でない物件の堆積			
敷地面積		工事面積		地目	
建築面積		掘削面積			
工事着手予定年月日				工事完了予定年月日	
工事の概要(規模、構造等)及び目的					

受付欄	許可関係欄

那覇市指令 第 号  
年 月 日

許 可 通 知 書

住所

氏名

様

那覇市長

印

年 月 日付けで申請のあった次の都市計画事業地内における建築物の建築については、都市計画法(昭和43年法律第100号)第65条第1項及び同法第79条の規定により、下記の条件を付して許可します。

- 1 建築物の敷地の所在及び地番
- 2 建築物の構造及び階数
- 3 新築、増築、改築又は移転の別
- 4 敷地面積、建築面積及び延べ面積
  - 敷地面積  $m^2$
  - 建築面積  $m^2$
  - 延べ面積  $m^2$
- 5 都市計画事業の種類及び名称

記

条件

1

許 可 通 知 書

住所  
氏名 様

那覇市長 印

年 月 日付けで申請のあった次の都市計画事業区域内における土地の形質の変更若しくは工作物の建設、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については、都市計画法(昭和43年法律第100号)第65条第1項及び同法第79条の規定により、下記の条件を付して許可します。

- 1 行為地の所在及び地番
- 2 土地の形質の変更若しくは工作物の建設又は移動の容易でない物件の設置若しくは堆積の別
- 3 移動の容易でない物件の重量
- 4 敷地面積、工事面積及び土地の形質の変更の掘削面積  
敷地面積  $m^2$   
工事面積  $m^2$   
掘削面積  $m^2$
- 5 都市計画事業の種類及び名称

記

条件

1

不 許 可 通 知 書

住所  
氏名 様

那覇市長 印

年 月 日付けで申請のあった都市計画事業地内におけ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、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については、次の理由により許可できません。

理由

1

(教示)

1 不服申立て

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、那覇市長に対して異議申立てをすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。

2 処分の取消しの訴え

この処分については、この処分(この処分について上記1の異議申立てをしたときは、当該異議申立てに対する決定。以下同じ。)があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に那覇市を被告として(訴訟において那覇市を代表する者は、那覇市長となります。)、那覇地方裁判所に処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

### 第3節 都市計画法第53条及び第65条の許可にあたって

#### Q1 許可基準の整合等について

A 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（第2次一括法）が平成23年8月26日に成立し、それに伴い改正都市計画法が平成24年4月1日に施行されることとなった。

この改正法により、これまで県が執り行っていた第53条並びに第65条の規定による建築許可業務が市に権限移譲（町村部は従来どおり県が執り行う）されることとなった。

現時点において、県及び市間において許可基準の整合を図る予定は特にないが、今後整合を図る必要があるかどうかについて検討していきたい。

#### Q2 許可権者の裁量について

A 都市計画法第53条の建築の許可にあたって同法第54条に許可基準があるが、これは許可をしなければならない建築物の基準について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、許可権者の裁量により判断することとなる。

例えば、3階建建築物等法第54条に該当しない建築物の許可申請があった場合については、何ら規定がなく、この場合は知事の裁量に任されているが、計画制限本来の趣旨から考えると慎重に取り扱うことが必要であると考えられる。

#### Q3 事務取扱要領で運用をする理由について

A 都市計画法第54条（許可の基準）以外の許可については、許可権者の裁量により判断するものであり、事務取扱要領は行政機関が事務を処理するにあたって、裁量事項とされている部分について処理基準を定めたものとして作成されたものである。

なお、行政手続きの公正の確保と透明性の向上の観点から、事務取扱要領は公表する。

#### Q4 移転・除却の容易性の明確化について

A 容易に移転し、又は除却することができるとは、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意味であり、客観的に不経済で、またその補償費もかさむ場合は不許可として差し支えない。

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あるが、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うことも考えられる。

#### Q5 建築物の階数の明確化について

A (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

次の各号に該当するものについては、階として扱わないものとしている。

ア 当該物置等の最高内法高さが1.4m以下であること

イ 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

(2) ペントハウス

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、階数に算入しない。

(3) 地階

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



**Q 6 建築制限と正当な補償について**

**A** 都市計画法によるこの種の制限については、当該土地の権利者が公共の福祉のために受認すべき社会的拘束に基づくものであって財産権に内在する制約であり、関係法令に基づいて財産権に対し一般的に加えられた内在的制約で、特定のものの財産権の行使の自由に対する特別の制限ではないから、合憲であるとともに、憲法第29条第3項に基づく補償を要しないものと考えられている。

## 第4節 過去の裁判例

### 1 都市計画事業の着手が長期間にわたってなされていなくとも、法第53条第1項の建築制限が違法となるものではないとされた事例（東京地裁平成5年2月17日判決）

（判決要旨）

都市計画事業の完了までには相当長期間を有することが予定されており、事業の施行にあたっては、予算、人員等において制約を受けるほかに、土地の収用及び既存の建築物の移転・除去並びにこれに伴う権利関係の整理等、事業の施行についての制約も多く、実際的にも、その完了までに長期間を有するのはやむを得ないものがある。そのうえ、都市計画道路にかかる都市計画は、都市における有機的一体としての道路網の整備を目的とするものであり、特定の街路又はその一部分のみの整備で目的を達するのではなく、全体としての道路網の整備が必要とされるものであるから、特定の街路又はその一部分を全体と切り離して、その整備の必要性・合理性を云々することはできないというべきである。よって、特定の地域について都市計画事業が長期間にわたって行われなかった結果となっているとしても、それが都市計画決定の事実上の廃止によって生じているものであるとかの特段の事情がない限り、法第54条の要件に適合しない建築物の建築を許可しないこととしても、それをもって違法とすることはできない。

### 2 法第54条の定める要件に適合しない建築物の建築についての許可・不許可は行政庁の都市計画事業の円滑な施行の確保という見地からする専門技術的な裁量に委ねられているが、当該建築不許可処分には裁量権の範囲の逸脱、濫用はないとされた事例

（東京地裁平成5年2月17日判決）

（判決要旨）

法第53条第1項は、将来の都市計画事業に際し、事業区域内の建築物の除去が困難であったり、莫大な補償の必要が生じたりして、都市計画事業の施行に支障を来すことが考えられるので、これを未然に防止し、もって、事業の円滑な施行を確保するという見地にたっている。そうすれば、法第54条の定める要件に適合しない建築について、これを絶対許可してはならないとの趣旨まで含むものではないと解されるのであって、要件に適合しないものについて、これを許可するか否かは、将来の具体的な都市計画事業の際生ずると考えられる支障の程度如何にかかるものであり、その判断は、その事業の具体的な内容、当該建築物の構造、建築される敷地の位置や形状等種々の要因によりことなってくるものであろうから、都市計画事業の円滑な施行の確保という見地からする専門技術的な裁量に委ねているものと考えられる。

そして行政庁が、本件許可取扱基準のように、許可不許可の認定をするについて依るべき具体的な基準を定めている場合には、行政庁が自らその裁量行使に一定の枠を設定したものといえるから、その限度で行政庁の行為は羈束されており、許可基準に適合していない許可不許可の決定については、違法審査の対象となるが、これも行政庁の専門技術的な裁量に基づいて設定されるものであるから、その設定が、法第53条第1項の趣旨・目的に照らして、その付与された裁量権の範囲を逸脱し、又はこれを濫用したと認められる場合

に限って、違法とされることがあり得るものと解される。

### **3 法第53条、第54条による建築規制が、特別の犠牲を課したものでなく、公共の福祉のため受認すべき限度であるとされた事例（福岡地裁小倉支部昭和57年4月6日判決）**

（判決要旨）

都市計画事業の将来における施行の見通しが立っていない事実は、原告に対し本件土地所有権の自由な行使を相当に制約するものであることは間違いないのであるが、本件都市計画事業施行の規模、内容を開発事業費や土地価格の高騰等の経済事情及び財政事情と彼此対比し、更に仮に本件土地を早期に売却する必要がある、施行時点における損失補償費と比べて地価低落分相当額を失うことがあるとしても、事実上は売却にあたり、本件土地が将来の都市計画事業の施行の際には完全な補償を受けうる土地であることを売却代金に反映させることができる道理であることを合わせて勘案するならば、本程度の施行の遅延もまことにやむを得ないものであって、未だ原告に対し特別の犠牲を課したものとはいえない。

### **4 法第53条、第54条により長年にわたり建築制限を受けていることに対して、公共の福祉のため受認すべき限度内であるとされたが、「60年にわたって制限が課せられている場合に損失補償の必要はないという考え方に対して大いに疑問」という補足意見があった事例（最高裁平成17年11月1日判決）**

（判決要旨）

特定の路線の一部区間が長期間着手されないとしても、都市計画道路全体について見直しを漸次実施した結果、本路線の重要性を検討し、その必要性を確認した上で変更を行わなかったことを考慮すると、都市計画が60年以上の長期間にわたって事業化されるに至っていないことを考慮に入れても、その状態は未だ認められる裁量権の範囲内に止まっているというべき。

（建築制限による）損失は、一般的に当然に受忍すべきものとされる制限の範囲を超えて特別の犠牲を課せられたものということがいまだ困難であることから、憲法第29条第3項を根拠として損失につき補償請求をすることはできない。

**【補足意見】**

建築制限が損失補償を伴うことなく認められるのは、その制限が都市計画の実現を担保にするため必要不可欠であり、かつ、権利者に無補償での制限を受忍させることに合理的な理由があることを前提としている。

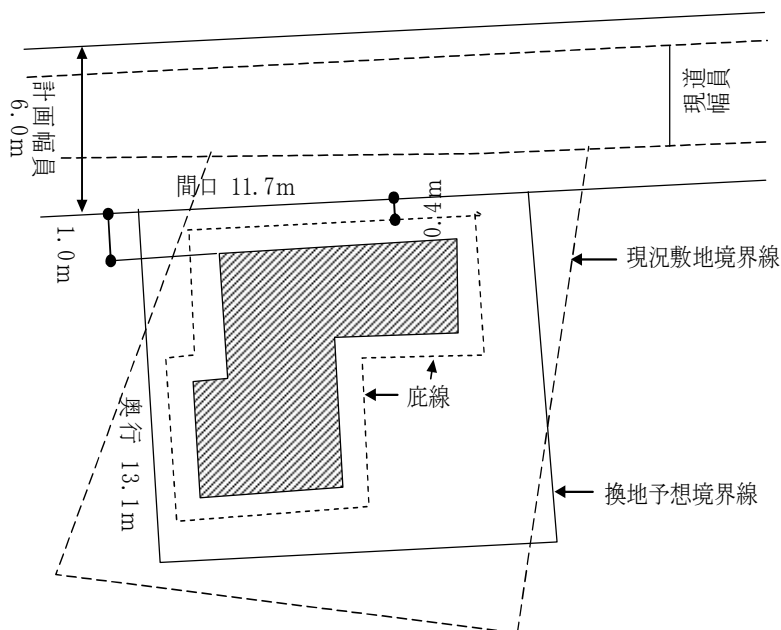
建築制限に対する受忍限度を考える際には、制限の内容と同時に、制限の及ぶ期間が問題とされなければならないと考えられるものであり、60年にわたって制限が課せられている場合に損失補償が必要ないという考え方には大いに疑問がある。

## 第5節 現位置換地の予想並びに減歩負担の検討例

### 1 整形地に換地される場合

例1：申請建物：鉄筋コンクリート造 2階建

敷地面積 205.47m<sup>2</sup> 建築面積 60.42m<sup>2</sup>



#### (1) 換地予想

ア  $205.47\text{m}^2 \times 0.75 = 154.10\text{m}^2$   
 (敷地面積) (減歩率を (換地予想面積=将来の敷地予想面積) 引いた割合)

イ 敷地の道路の間口を決め、奥行を決める。

$$154.10\text{m}^2 = 11.7\text{m} \times 13.1\text{m}$$

ウ 図面により、換地予想線内に申請建築物が換地可能なので許可できる。

#### (2) 建ぺい率 (将来の敷地に対する建ぺい率)

ア  $154.10\text{m}^2 \times 0.6 = 92.46\text{m}^2$  (許容建築面積)  
 (換地予想面積) (建ぺい率)

イ  $92.46\text{m}^2 > 60.42\text{m}^2$   
 (許容建築面積) (建築面積) よって建築可能。

#### (3) 斜線高(前面道路部分)

$$(6.0 + 0.4)\text{m} \times 1.25 = 8.0\text{m} \text{ (許容高)}$$

$$8.0\text{m} > 6.8\text{m}$$

(許容高) (建築物の高さ)

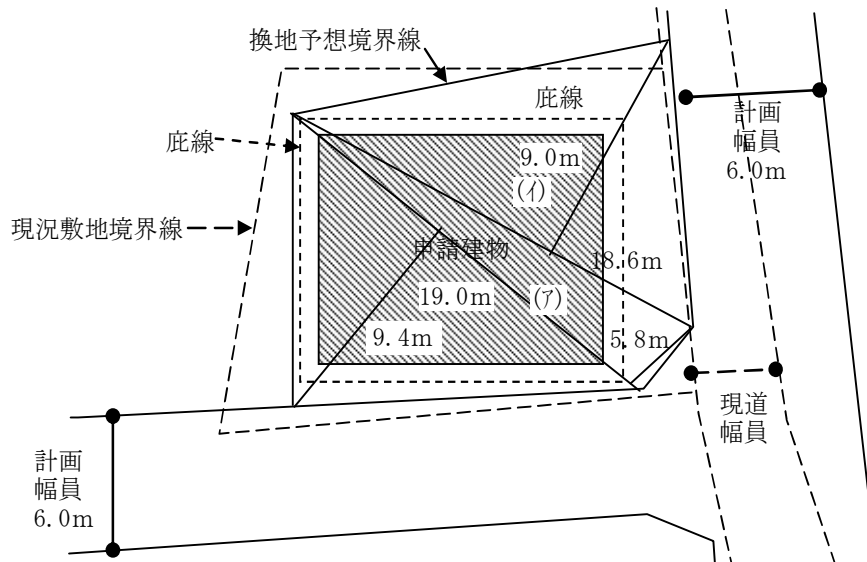
よって、この例の場合、将来土地区画整理事業における換地計画において現位置に換地し、減歩を負担できる空地を確保できるので許可できるものと思料される。

この場合、周囲の敷地及び道路等を考慮し検討する。

## 2 不整形地に換地される場合

例2：申請建物：鉄筋コンクリート造 平屋建

敷地面積 328.80m<sup>2</sup> 建築面積 119.25m<sup>2</sup>



### (1) 換地予想

ア  $328.80\text{m}^2 \times 0.75 = 246.64\text{m}^2$   
 (敷地面積) (減歩率を (換地予想面積=将来の敷地面積) 引いた割合)

#### イ 図面上の換地予想面積

(イ)  $19.0\text{m} \times (9.4\text{m} + 5.8\text{m}) \times 1/2 = 144.40\text{m}^2$

(イ)  $18.6\text{m} \times 9.0\text{m} \times 1/2 = 83.70\text{m}^2$

(イ) + (イ) =  $144.40\text{m}^2 + 83.70\text{m}^2 = 228.10\text{m}^2$

$246.64\text{m}^2 > 228.10\text{m}^2$

(換地予想面積) (図面上の換地予想面積)

ウ 図面により、換地予想線内に申請建築物が換地できると思料される。

### (2) 建ぺい率 (将来の敷地に対する建ぺい率)

ア  $246.64\text{m}^2 \times 0.6 = 147.98\text{m}^2$  (許容建築面積)  
 (換地予想面積) (建ぺい率)

イ  $147.98\text{m}^2 > 119.25\text{m}^2$

(許容建築面積) (建築面積) よって建築可能。

### (3) 斜線高(前面道路部分)

$(6.0 + 0.6)\text{m} \times 1.25 = 8.25\text{m}$  (許容高)

$8.25\text{m} > 3.8\text{m}$

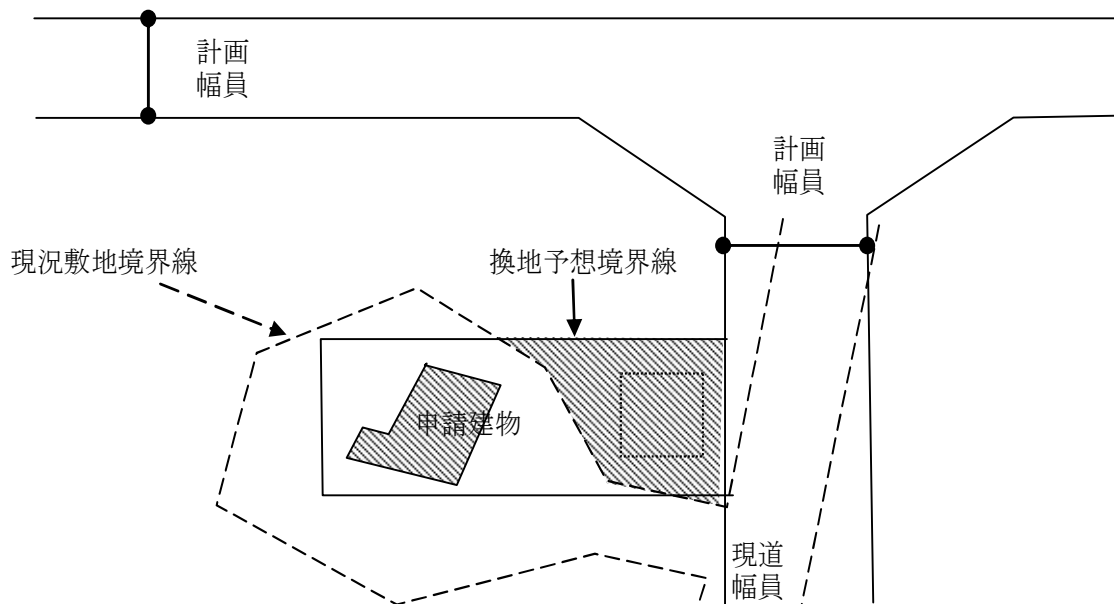
(許容高) (建築物の高さ)

よって、この例の場合、将来土地区画整理事業における換地計画において現位置に換地し、減歩を負担できる空地を確保できるので許可できるものと思料される。

この場合、周囲の敷地及び道路等を考慮し検討する。

### 3 換地予想が不可能な場合

例3：申請建物：鉄筋コンクリート造 平屋建



#### (1) 換地予想ができない場合

図において減歩は十分あり、図面のおり現位置換地が予想できそうであるが、斜線で示した部分について考慮する必要がある、次の点で好ましくない。

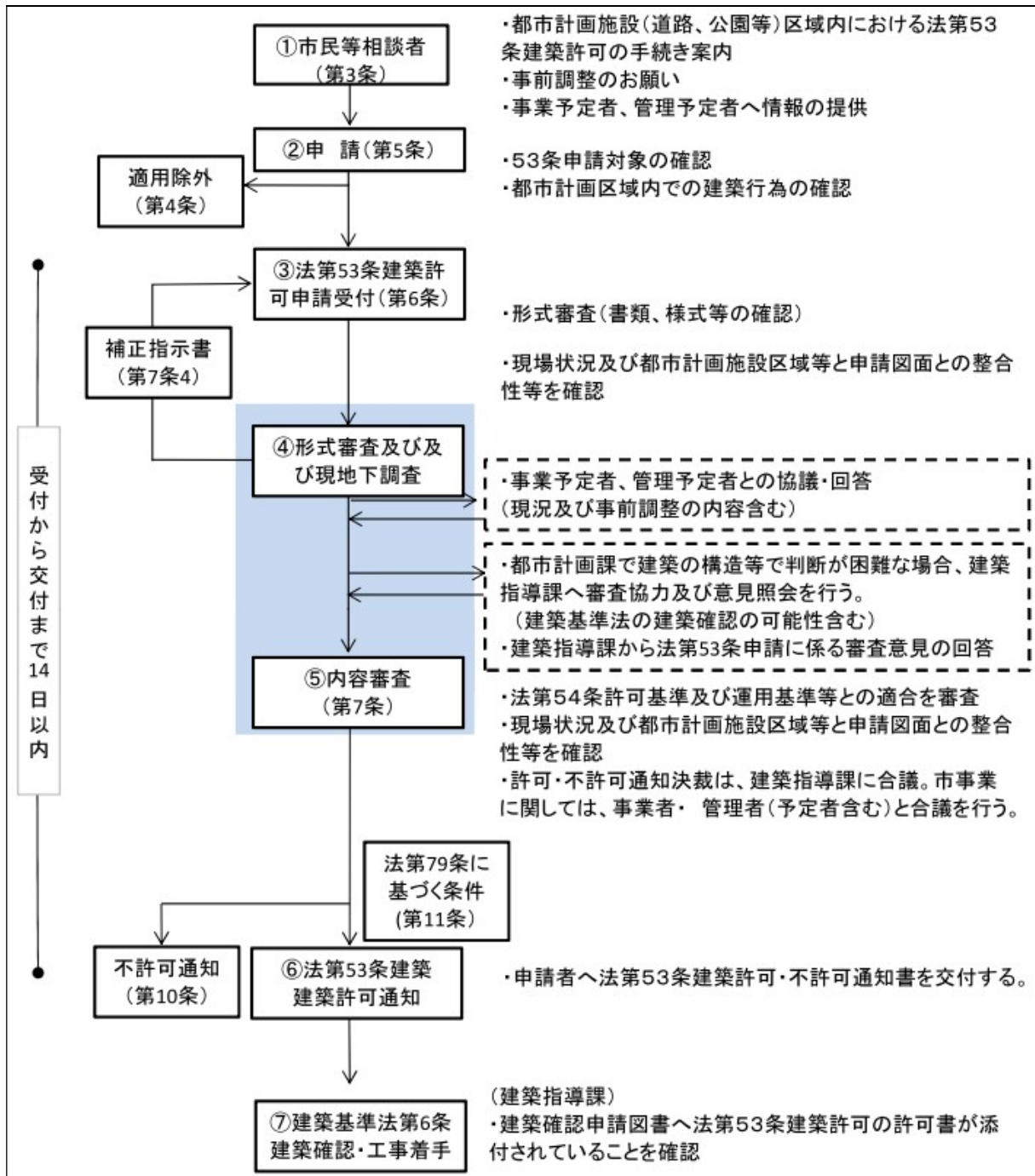
ア 斜線で示した部分について、他人の建築物の建築が可能であること。

イ 斜線部分が上記のように建築物が建築されていた場合、後方の申請建築物の敷地が袋小路状になるので、換地計画に支障を生ずる。

よって、この場合、図のように区画街路等により奥の方に建築する場合は現位置換地が不可能であり、移転除却の容易な建築物以外は許可すべきではない。

## 第6節 都市計画法第53条及び第65条の事務手続きに関するフロー図

### 1 都市計画法第53条に関する手続きフロー図



## 2 都市計画法第65条に関する手続きフロー図

