

東京都北区都市計画施設の区域内における 建築許可基準の緩和に関する要綱

平成 28 年 3 月 31 日 区長決裁

27 北ま都第 2907 号

直近 令和 3 年 7 月 6 日 副区長決裁

3 北ま都第 1550 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 54 条の規定に該当する建築物以外の建築物についての同法第 53 条第 1 項の建築許可基準を緩和し、土地の有効活用やゆとりある居住スペースを確保することを目的とする。

(都市計画道路区域内、都市計画公園及び緑地内の要件)

第 2 条 区長は、都市計画道路区域内における建築物が、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きは、法第 53 条第 1 項の許可をすることができる。

- (1) 市街地開発事業（区画整理、再開発など）等の支障にならないこと。
 - (2) 階数が 3、高さが 10m 以下であり、かつ、地階を有しないこと。
 - (3) 主要構造部（建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）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。
 - (4) 建築物が都市計画道路区域内の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。
- 2 区長は、前項に規定するもののほか、都市計画公園及び緑地内における建築物が、別表に掲げる各許可取扱基準に該当するものであるときは、法第 53 条第 1 項の許可をすることができる。

(許可申請)

第 3 条 許可を受けようとする者は、許可申請書（別記第 1 号様式）により、区長に申請するものとする。

(照会)

第 4 条 区長は、前条の規定による申請を受けたとき、かつ、第 2 条 1 項 1 号に定める市街地開発事業等の範囲内と認められるときは、市街地開発事業等の支障の有無について、施行者又は管理者に照会を行うものとする。

(許可)

第 5 条 区長は、第 3 条の規定による申請を受けたときは、速やかに審査を行い、条件に該当する場合には、許可書（別記第 2 号様式）により、申請者に通知するものとする。

(許可に伴う軽微な変更に関する取扱い)

第 6 条 前条の規定により許可を受けた者は、許可を受けた建築物の敷地面積、建築面積、延べ面積又は構造等の軽微な変更をしようとする場合は、変更承認申請書（別記第 3 号様式）により、区長に申請し、承認を受けるものとする。

(許可申請の取止め等に関する取扱い)

第7条 第5条の規定により許可を受けた者が、許可を受けた後、建築を取り止める場合は、取止届（別記第4号様式）により、区長に届け出なければならない。

（委任）

第8条 この要綱の実施に必要な事項は、まちづくり部長が定める。

付 則（平成28年3月31日区長決裁 27北ま都第2907号）

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 東京都北区都市計画道路区域内の建築許可基準の緩和に関する要綱（平成14年4月19日区長決裁 14北都都第20号）及び東京都北区都市計画公園及び緑地に関する都市計画法第53条第1項の許可取扱基準に関する要綱（平成18年6月1日区長決裁 18北ま都第86号）は、廃止する。

付 則（令和2年9月18日区長決裁 2北ま都第1863号）
（施行期日）

この要綱は、令和2年10月1日から施行する。

付 則（令和3年7月6日副区長決裁 3北ま都第1550号）
（施行期日）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

別表(第2条関係)

種別		許可取扱基準
都市公園		<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>
都市公園に準ずるもので現況の風致及び利用を保持するもの	地方公共団体が管理する都市公園と同種の公園的施設	<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、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) 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) (1)の施設に類似する建築物で、当該公園的施設の性格に適合し、都市計画の目的に支障がないと認められるもの</p>
	都市公園と同種の公園的施設で、管理者が地方公共団体でないため都市公園と称しないもの	<p>3 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、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) 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) (1)の施設に類似する建築物で、当該公園的施設の性格に適合し、都市計画の目的に支障がないと認められるもの</p>
	河川敷等他の公共施設であって、公共空地として有効なもの	<p>4 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、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) 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) 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>
	風致が公園に類似し一般に公開される社寺境内地のようなもの	<p>5 次の各号の一に該当する建築物</p> <p>(1) 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>(2) これら施設を維持し、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>(3) 階数が3以下で、かつ、地階を有しない、主要構造部が木造、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り、容易に移転し、又は除却することができると認められるもの</p>
将来都市公園の設置を目的とするもの	都市計画決定当時に存在した民営によるゴルフ場などの屋外レクリエーションエリア	<p>6 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あり、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で、当該施設内における公園施設と同種のものと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) 本要綱施行以前に「東京都北区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14年5月16日付14北都第102号)」に基づき都市計画法第53条第1項の許可を受けた公園施設と同種のもの及び占用建築物に該当するもの以外の建築物のうち、用途の変更を伴わない改築及び建替えて、その建築面積と延べ面積が現存する建築物の規模以下であるもの。ただし、申請者が過去の許可を受けた者と同じ場合に限る。</p> <p>(4) 階数が3以下で、かつ、地階を有しない、主要構造部が木造、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り、容易に移転し、又は除却することができると認められるもの</p> <p>(5) 「東京都民設公園事業実施要綱(平成18年5月30日付18都市基施第68号)」に基づき、民設公園事業者が知事と民設公園事業の実施について契約した上で建築される建築物</p>
	上記以外の一般宅地等	<p>7 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及び公園施設に転用が容易なもので、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及び公園施設に転用が容易なもの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) 建築物で、延べ面積が30平方メートル以下のもの</p> <p>(4) 官公署、学校、病院、試験研究所その他これらに類する施設の敷地内、又はこれらのグラウンド、苗圃、農場等における建築物で、公益上の観点からこれら施設を維持し、運営する目的のために必要最小限度であると認められるもの</p> <p>(5) 敷地を主として空地のまま利用する試験研究所、浄水場、下水処理場、ポンプ場、自動車駐車場、自動車教習所等公益上やむを得ないと認められる施設内の建築物で、建ぺい率が10分の2以下であるもの</p> <p>(6) 階数が3以下で、かつ、地階を有しない、主要構造部が木造、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り、容易に移転し、又は除却することができると認められるもの</p> <p>(7) 東京都民設公園事業実施要綱に基づき、民設公園事業者が知事と民設公園事業の実施について契約した上で建築される建築物</p>
<p>1. 許可取扱基準中、4の(3)、5の(2)及び7の(4)に該当する建築物は、都市計画決定当時に存在した当該施設内のみ適用する。</p> <p>2. 許可取扱基準中、1の(1)及び(2)、5の(3)、6の(4)並びに7の(3)及び(6)に該当する建築物以外は、許可にあたり都市計画決定権者の主管課へ合議すること。</p> <p>3. 6の(1)、7の(1)の都市公園法第4条一この場合、都市公園法第4条中の「当該都市公園の敷地面積」は「当該建築物の敷地面積」とする。</p> <p>4. 都市計画事業として認可されている区域内にあっては、都市計画法第65条関係になるので、本基準は適用されない。</p>		

東京都北区都市計画施設の区域内における 建築許可基準の緩和に関する要綱の取扱い基準

平成 28 年 3 月 31 日 区長 決 裁

東京都北区都市計画施設の区域内における建築許可基準の緩和に関する要綱については、下記のとおり扱うこととする。

1. 要綱第 2 条第 1 項第 2 号における階数、高さ、地階の定義については、建築基準法施行令第 1 条及び第 2 条の規定によるものとする。
2. 要綱第 2 条第 1 項第 3 号における「その他これらに類する構造」とは、壁式サーモコン造、壁式プレキャスト・コンクリート造、組立鉄筋コンクリート造、ALC パネル構造等とする。
3. 要綱第 2 条第 1 項第 4 号における「将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮」は分離後も、継続的な使用を可能とする設計（切り取った後も、道路への出入りが可能となる構造とすること・上下階の行き来のための階段、エレベーター等や給排水を伴う水回りを都市計画道路外へ配置すること）を行うものとする。
また、分離後都市計画道路外の建築物が構造的にも支障なく存する設計として、一般的にエクステンションジョイントによる構造形式の接続方法を想定している。なお、他の接合方法を用いる場合には、分離することが容易であることを明示する資料を添付すること。