

都市計画による建築制限（53条・65条）

都市施設・市街地
開発事業の都市計
画決定

第53条に
よる効力

都市計画事業
の事業認可

都市計
画事
業の
施
行

第65条に
よる効力

事業の完了

都市計画法第53条

○目的

・都市施設に関する都市計画又は市街地開発事業に関する都市計画が決定された場合において、将来の事業の円滑な施行を確保

○制限内容

・都市計画施設又は市街地開発事業の施行区域内での建築物の建築を行おうとする者は、知事又は市長の許可が必要

○許可基準

・当該事業の施行に相当するもの、2階以下の木造の建築物等の移転・除却が容易なものの建築行為等は許可される

都市計画法第65条

○目的

・都市計画事業の妨害の防止

○制限内容

・都市計画事業の事業地内での建築物の建築・土地の区画・形質の変更等を行おうとする者は、知事又は市長の許可が必要

○許可基準

・53条制限より厳しい規制
・移転・除却が容易なものの建築行為であっても許可されない場合がありうる

建築制限の例

53条制限を考慮した民間建築物の形態：
東京都23区中心部(港区虎ノ門)

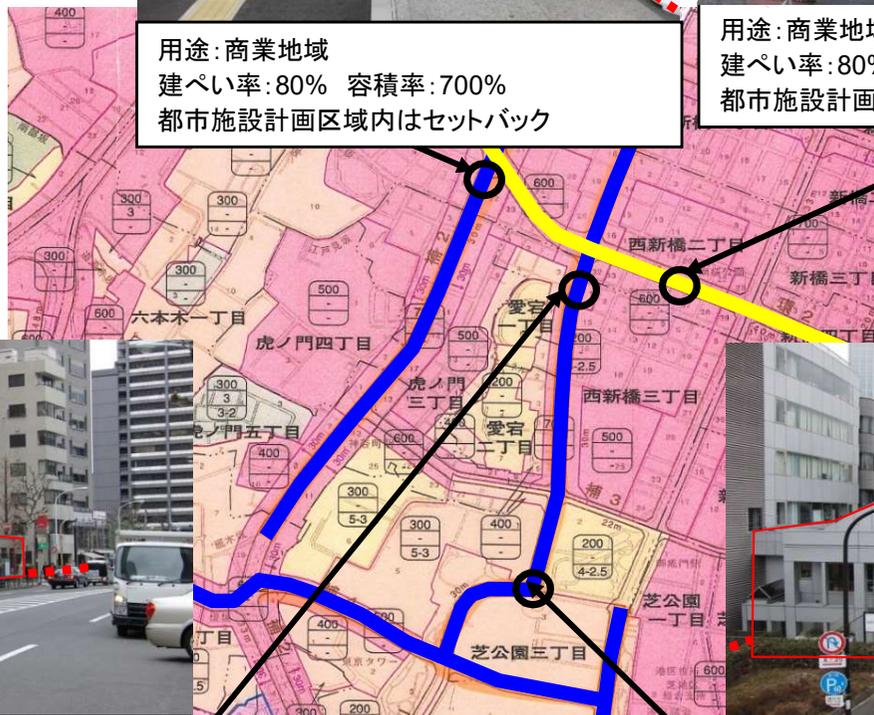
【位置図】



用途: 商業地域
建ぺい率: 80% 容積率: 700%
都市施設計画区域内はセットバック

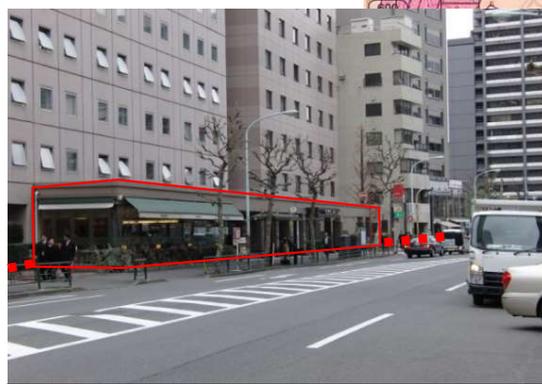


用途: 商業地域
建ぺい率: 80% 容積率: 700%
都市施設計画区域内は低層建築



用途地域地区	建ぺい率
第一種低層住居専用地域 (絶対高さ制限10m)	60%
第一種中高層住居専用地域	60%
第二種中高層住居専用地域	60%
第一種住居地域	60%
第二種住居地域	60%
近隣商業地域	80%
商業地域	80%
準工業地域	60%
準工業地域 特別工業地区	60%

— 事業中の都市計画道路
— 未着手の都市計画道路



用途: 商業地域
建ぺい率: 80% 容積率: 600%
都市施設計画区域内は低層建築



用途: 第二種住居地域
建ぺい率: 60% 容積率: 300%
都市施設計画区域内は低層建築

都市施設の区域等における建築制限

(都市計画法53条、54条)

○建築の許可・・・法第53条

都市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。

(以下省略)

○建築許可の基準・・・法第54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った場合において、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。

(一～二項省略)

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

○建築等の制限・・・法第65条(概要)

都市計画事業の認可(承認)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行為を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。(注)

(注) 都道府県知事及び市の区域内にあっては、当該市の長。

○許可を受けなければならない行為

- ・土地の形質の変更
- ・建築物の建築その他工作物の建設
- ・重量が5tを超える物件の設置又は堆積

(容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5t以下となるものを除く)

法53条と法65条の建築制限の比較

事項		法第53条(54条)	法第65条
許可権者		都道府県知事・市長	都道府県知事・市長
対象	区域	都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内の土地	都市計画事業の認可又は承認を受けた土地
	行為	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物の建築 	<ul style="list-style-type: none"> ●土地の形質の変更 ●建築物の建築その他工作物の建設 ●重量が5tを超える物件の設置又は堆積
許可不要の行為		<ul style="list-style-type: none"> ●階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改装又は移転 ●その他は法52条の2とほぼ同様 	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画事業の施行の障害となるおそれがない土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設 ●容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5t以下となる物件の設置又は堆積
必ず許可しなければならない行為		<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画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 ●次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し、若しくは除却することができる行為 <ul style="list-style-type: none"> ➢階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。 ➢主要構造部が木造、鉄骨増、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。 	

土地建物等の先買い

- ・事業地内の土地建物等の譲渡等に当たって届出が必要となる。
- ・事業の施行者がその土地建物等先買いができる。
(買い取る旨の通知をすれば契約が成立)

(土地建物等の先買い)

第六十七条

前条の公告の日の翌日から起算して十日を経過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額(省略)及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他国土交通省令で定める事項を書面で施行者に届け出なければならない。(省略)

2 前項の規定による届出があつた後三十日以内に施行者が届出をした者に対し届出に係る土地建物等買い取るべき旨の通知をしたときは、当該土地建物等について、施行者と届出をした者との間に届出書に記載された予定対価の額に相当する代金で、売買が成立したものとみなす。

(以下省略)