

町田市建築許可申請の取扱い基準

町 田 市

2018年4月1日

許 可 申 請

建築物の許可は、建築基準法の規定により、建築することが出来ない事項について、周囲の環境等に支障がないと認められるとき、又は、公益上やむを得ないと認められたときなどに特定行政庁が特例として許可するものです。

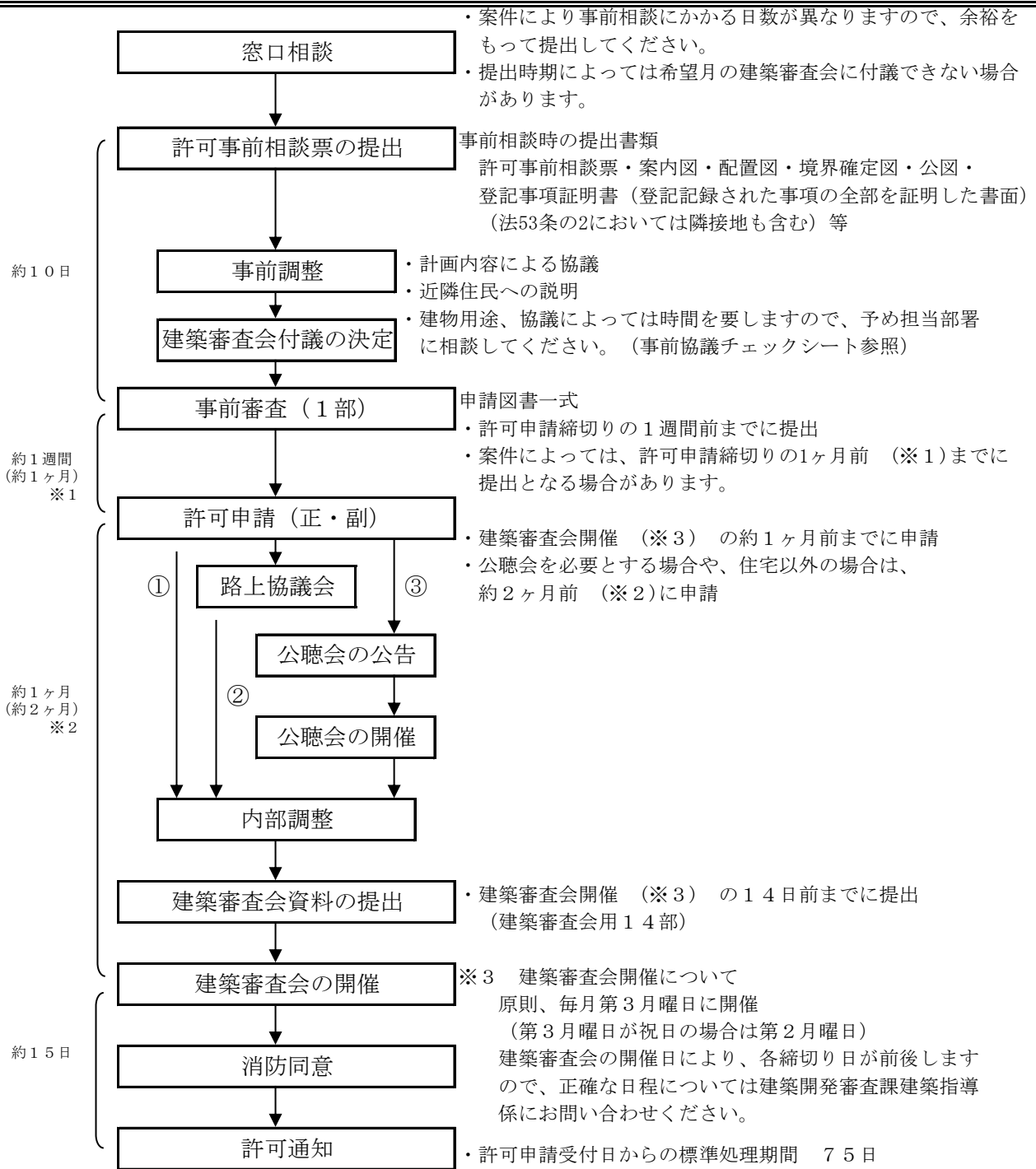
許可は、あくまでも特例であり、その近隣に対する影響も大きく利害が相反する事が多いため、その公正を期する必要があります。

また、建築基準法では第三者機関である建築審査会の同意を得ることとされています。

許可を必要とする事項

1. 建築基準法の道路に2m以上接していない敷地に建築物を建築するとき（法第43条）
2. 道路内に建築物を建築・築造するとき（法第44条）
3. 用途地域内における建築物の用途制限以外の建築物を建築するとき（法第48条）
4. 容積率を超えて建築物を建築するとき（法第52条）
5. 最低敷地面積(120㎡)以下の敷地に建築物を建築するとき（法第53条の2）
6. 高さの制限を超えて建築物を建築するとき（法第55条）
7. 日影規制の制限を超えて建築物を建築するとき（法第56条の2）
8. 高度利用地区内における制限を超えて建築物を建築するとき（法第59条）
9. 総合設計により建築物を建築するとき（法第59条の2）
10. その他、建築基準法の規定によるもの

1. 許可申請の流れ



- ① 公聴会、路上協議会を必要としない場合、建築審査会の約1ヶ月以上前までに申請を行うこと。
- ② ここで言う公聴会とは公開による意見の聴取をいい、公聴会が必要な場合は次のとおりです。
 - ・建築基準法第48条により建築物の許可申請があった時
 - ・建築基準法第59条の2（総合設計）により建築物の許可申請があった時
 公聴会の公告の約1ヶ月以上前までに申請を行うこと。
公聴会開催は建築審査会の約1ヶ月以上前となります。
- ③ ここで言う路上協議会とは町田市路上建築物等連絡協議会をいい、これは建築基準法第44条第1項ただし書きによる許可申請があった時に開催します。
路上協議会の約1ヶ月以上前までに申請を行うこと。
路上協議会は建築審査会の約1ヶ月以上前となります。

2. 許可申請に必要な図書

※提出書類

許可申請書 正・副（法令第43号様式）

委任状

目次

添付図書

図書の種類	標準縮尺	記載事項	備考																										
1. 申請理由書		申請理由書は、許可を行う上で重要な要素となるため、建築をすることの意義・目的、その地域に建築することの理由・妥当性、周辺の住環境への影響等を詳細かつ明確に記載すること。																											
2. 広域図	1 : 5 0 0 0 ～ 1 : 1 0 0 0 0	縮尺、方位、申請敷地の位置等、最寄り駅・主要道路・公共施設等の目標となる建物を明示すること	申請地は、朱色で明示すること。																										
3. 案内図	1 : 1 5 0 0	縮尺、方位、申請敷地の位置等、道路を右記の例を参考に色分けする	<table border="1"> <thead> <tr> <th>道路種別</th> <th>色分け</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4 2 条 1 項 1 号</td> <td>くろ</td> </tr> <tr> <td>4 2 条 1 項 2 号</td> <td>ちゃ</td> </tr> <tr> <td>4 2 条 1 項 3 号</td> <td>ぴんく</td> </tr> <tr> <td>4 2 条 1 項 4 号</td> <td>きいろ</td> </tr> <tr> <td>4 2 条 1 項 5 号</td> <td>あか</td> </tr> </tbody> </table> 申請地は、朱色で明示すること。	道路種別	色分け	4 2 条 1 項 1 号	くろ	4 2 条 1 項 2 号	ちゃ	4 2 条 1 項 3 号	ぴんく	4 2 条 1 項 4 号	きいろ	4 2 条 1 項 5 号	あか														
道路種別	色分け																												
4 2 条 1 項 1 号	くろ																												
4 2 条 1 項 2 号	ちゃ																												
4 2 条 1 項 3 号	ぴんく																												
4 2 条 1 項 4 号	きいろ																												
4 2 条 1 項 5 号	あか																												
4. 用途地域図	1 : 2 5 0 0	縮尺、方位、申請敷地の位置等	地域地区等の種別は、都市計画図を参考に色分けして示し、申請地は、朱色で明示すること。																										
5. 付近現況図	1 : 1 5 0 0	縮尺、方位、申請敷地の位置、付近地域の建築物の位置、建築物の主要用途を右記の例を参考に色分けし凡例を付記する。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>主要用途</th> <th>色分け</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅、兼用住宅</td> <td>き</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>やまぶき</td> </tr> <tr> <td>店舗、飲食店等</td> <td>だいだい</td> </tr> <tr> <td>百貨店、興行場等</td> <td>あか</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>むらさき</td> </tr> <tr> <td>ホテル、旅館、キャバレー、遊技場等</td> <td>もも</td> </tr> <tr> <td>工場、作業場</td> <td>あお</td> </tr> <tr> <td>倉庫、車庫</td> <td>はい</td> </tr> <tr> <td>学校、図書館、保育所等</td> <td>きみどり</td> </tr> <tr> <td>官公庁、公会堂等</td> <td>みず</td> </tr> <tr> <td>病院、診療所等</td> <td>みどり</td> </tr> <tr> <td>神社、寺院、教会</td> <td>ちゃ</td> </tr> </tbody> </table> 申請地は、朱色で明示すること。	主要用途	色分け	住宅、兼用住宅	き	共同住宅	やまぶき	店舗、飲食店等	だいだい	百貨店、興行場等	あか	事務所	むらさき	ホテル、旅館、キャバレー、遊技場等	もも	工場、作業場	あお	倉庫、車庫	はい	学校、図書館、保育所等	きみどり	官公庁、公会堂等	みず	病院、診療所等	みどり	神社、寺院、教会	ちゃ
主要用途	色分け																												
住宅、兼用住宅	き																												
共同住宅	やまぶき																												
店舗、飲食店等	だいだい																												
百貨店、興行場等	あか																												
事務所	むらさき																												
ホテル、旅館、キャバレー、遊技場等	もも																												
工場、作業場	あお																												
倉庫、車庫	はい																												
学校、図書館、保育所等	きみどり																												
官公庁、公会堂等	みず																												
病院、診療所等	みどり																												
神社、寺院、教会	ちゃ																												
6. 配置図	1 : 1 0 0	縮尺、方位、敷地の境界線、前面道路の位置及び幅員、建築物の位置、主要部分の階段及び高さ、敷地内及び敷地周囲との高低差	既存建築物がある場合は、既存建築物と申請建築物を色分けすること。																										

7. 敷地及び付近の状況写真			6の配置図に写真撮影の位置、方向を明記すること。 道路幅などは、写真で確認できるよう目盛の大きいものを使用し、鮮明な写真を添付のこと。 付近状況写真は、敷地及び周辺の状況が審査会委員にわかるよう十分な枚数を撮影すること。
8. 求積図	1 : 100	縮尺、寸法、求積計算式	敷地面積、床面積、建築面積をそれぞれ求積し、面積表を付記する。
9. 各階平面図	1 : 100	縮尺、寸法、間取り、各室の用途等	
10. 立面図	1 : 100	縮尺、立面の方位、外観、高さ	4面、斜線チェックを記載する。
11. 断面図	1 : 100	縮尺、各部分の高さ、地盤面及び平均地盤面の位置等	2面以上、9の各階平面図に切断位置を記載すること。
12. 敷地の断面図	1 : 100		2面以上、6の配置図に切断位置を記載すること。
13. 日影図 等時間日影図	1 : 500	縮尺、方位、建築物の位置及び各部分の高さ、敷地境界線から外側へ5m及び10mの位置並びに測定水平面における冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの各時刻ごとの日影図及び等時間図	日影規制に該当する場合に添付真北方向の確定方法を記載すること。 5m、10mライン上の主要な点における日影時間を測定し一覧表とすること。
14. 平均地盤算定図	1 : 100	縮尺、建築物の各面において建築物が周囲の地面と接する位置及び平均地盤面の位置	建築物が周囲の地面と接する位置に高低差がない場合は不要
15. 公図 登記事項証明書 境界確定図			登記事項証明書は登記記録された事項の全部を証明した書面とし、発行後3か月以内のもの 境界確定図は道路、水路等の境界のもの
16. 事前協議報告書			チェックシートに記載のある協議書等を合わせて添付すること。
17. その他市長が必要と認める図書			
用途の許可（法第48条）の場合の添付図書（正本のみ）			
18-1. 許可に係る建築物の敷地の外周およそ50メートルの範囲の公図及び住宅地図 住宅地図は5. 付近現況図と兼ねることが出来る。			
18-2. 上記範囲内の土地・家屋等の利害関係者（所有権・借地権等）の登記事項証明書（発行後3か月以内のもの）及び名簿。 登記事項証明書は、登記記録された事項の一部を証明した書面とすることも出来る。			
18-3. 近隣住民等の事前周知報告書 (1) 18-1の範囲内の土地・家屋等の利害関係者（所有権・借地権等）及び居住者に説明を行うこと。 説明をする範囲については建築開発審査課に相談すること。 (2) 説明内容には、法第48条第1項から第14項までのただし書きの規定による許可の申請理由と建物概要、建築することが出来ない建築物を特例の許可を取得して建築する旨を必ず含むこと。			

※各図面には、目次にあわせて、ページ番号（右下）と図面等の名称を記載すると共に、設計者の資格、氏名を記載し、押印すること。
（別紙の建築審査会用書類のまとめ方についてを参照とする）

※用紙の大きさ

許可申請用

建築審査会用

図面の大きさは、確認申請と同じとする。

A3判（大きい図面は縮小する）に作成し、左綴じでA4判に折込むこと。

3. その他の手続き

許可後の変更手続き

- ・許可後は原則として建築物等の変更を行ってはならない。ただし、変更後の計画が、許可における範囲内のものであり、次に掲げる要件に該当する場合は、この限りではない。
 - ① 敷地面積が増加する場合であって、測量誤差の範囲であるもの
 - ② 建物平面計画の変更がなく、かつ、床面積、建築面積が増加しないもの
 - ③ 建築物の高さが高くないもの
 - ④ 建築物の階数が増加しないもの

その他

- ・許可はあくまでも特例であるため、複数の事項についての許可は原則行いません。

4. 町田市で取り扱っている許可基準

1. 法第43条

町田市における建築基準法第43条第1項ただし書許可に関する基準

2. 法第48条

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニ等に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準

3. 法第53条の2

町田市における建築基準法第53条の2第1項第3号に関する許可基準

4. 法第56条の2

日影規制に係る既存不適格建築物の増改築に関する許可申請基準

5. 法第59条の2

町田市総合設計許可基準

町田市総合設計許可基準実施細目

5. 附則

（施行期日）

本基準は2018年4月1日から施行する。

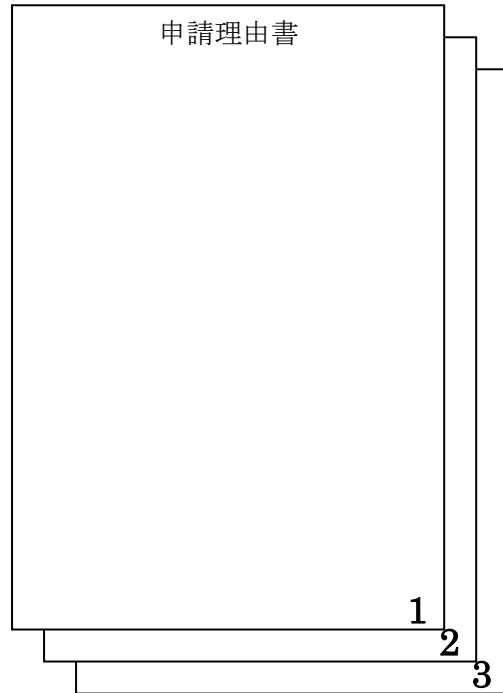
建築審査会・路上協議会用書類のまとめ方について

■用紙の大きさはA4縦長サイズとし、A3サイズ（大きい図面は縮小する）で図面を作成した場合は左綴じでA4判に折込むこと。

■目次の番号の数字を各図面の右下に通し番号を記入してください。

(例)

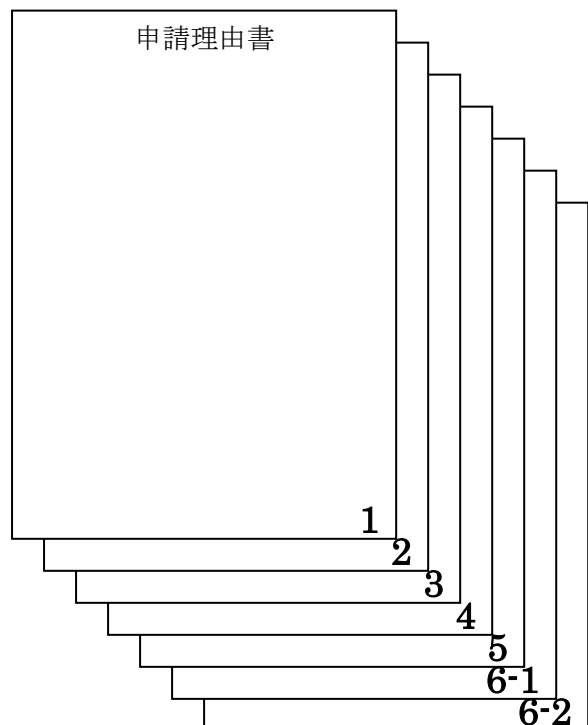
目次	
1.	申請理由書
2.	案内図
3.	配置図
4.	敷地及び付近の状況写真
5.	求積図
6.	各階平面図
7.	立面図
8.	断面図
9.	○ ○ ○
10.	○ ○ ○



■目次の各項目のページが複数枚に分かれる場合は、6-1、6-2のように枝番を記入してください。

(例)

目次	
1.	申請理由書
2.	案内図
3.	配置図
4.	敷地及び付近の状況写真
5.	求積図
6-1.	1階平面図
6-2.	2階平面図
7.	立面図
8.	断面図
9.	○ ○ ○
10.	○ ○ ○



近隣住民等の事前周知報告書

年 月 日

特定行政庁 町田市長 様

建築主 住所

電話

氏名

印

1. 建築場所

2. 建築物の名称

3. 代理者（説明者）

住所

電話

氏名

4. 説明の概要

許可が必要な理由

建築計画の概要

……ほか

上記建築物の建築については、近隣居住者（または隣接地主）等に説明をしましたので報告します。

※1 番号は説明範囲を示す図と対応させること。

※2 凡例 A：説明会、B：戸別訪問、C：戸別訪問したが不在のため、説明資料を投函

※3 備考欄には戸別訪問の記録、意見等を記載すること。

個 別 訪 問 票

番号 ※1	土地・建物 地名地番	土地所有者氏名	建物所有者氏名	説明 年月日	説明 年月日	説明 年月日	説明 方法 ※2	備考 ※3
1								意見 有・無
2								意見 有・無
3								意見 有・無
4								意見 有・無
5								意見 有・無
6								意見 有・無
7								意見 有・無
8								意見 有・無
9								意見 有・無
10								意見 有・無
11								意見 有・無
12								意見 有・無
13								意見 有・無
14								意見 有・無
15								意見 有・無
16								意見 有・無
17								意見 有・無
18								意見 有・無
19								意見 有・無
20								意見 有・無
21								意見 有・無
22								意見 有・無
23								意見 有・無
24								意見 有・無
25								意見 有・無

事前協議報告書

年 月 日

特定行政庁 町田市長 様

建築主 住所
電話
氏名

印

下記建築物の事前協議については、別紙の事前協議チェックシートにより確認を行いましたので報告します。

記

1. 建築場所
2. 建築物の名称
3. 代理者（協議した者）住所
電話
氏名

事前協議 チェックシート

行政庁
チェック欄

◎許可・認定申請書に協議書など添付が必要なもの(①～④)

①町田市宅地開発事業に関する条例

(土地利用調整課 土地調整係(804)/建築開発審査課 開発審査係(806))

標識設置 事前相談等 □必要 □不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに都市計画法第29条等の許可書及び同法第37条の承認書の写し又は宅地造成規制法第8条の許可証及び同法第9条の検査済証の写しを提出してください。

※建築基準法第48条の許可については、本申請までの都市計画法第29条の許可書不要。ただし、協議が必要です。

□

②町田市中高層建築物に関する指導要綱(土地利用調整課 土地調整係(804))

事前協議等 □必要 □不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに協定書締結の上、協定書の写しを提出してください。

□

③町田市市街地道路拡幅整備要綱(土地利用調整課 土地調整係(804))

事前協議等 □必要 □不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに協議の上、協議済通知書の写しを提出してください。

□

④福祉のまちづくり総合推進条例(土地利用調整課 土地調整係(804))

事前相談等 □必要 □不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに協議済証の写しを提出してください。

□

◎許可・認定申請書に決裁済みの副本の写しが必要なもの(⑤～⑧)

⑤町田市住みよい街づくり条例 街づくり推進地区

(土地利用調整課 土地調整係(804)/地区街づくり課 街づくり推進係(804))

建築行為等の届出 □必要 □不要

★必要⇒工事着手の30日前までに届出の上、本申請までに決裁済みの副本の写しを提出してください。

□

⑥町田市ラブホテル建築の規制に関する条例(土地利用調整課 土地調整係(804))

事前相談 届出等 □必要 □不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに事前協議の上、本申請時に決裁済みの副本の写しを提出してください。

□

⑦町田市狭あい道路拡幅整備事業実施要綱(道路管理課 財産係(903))

狭あい協議 □必要 □不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに事前協議の上、本申請時に決裁済みの申請書副本の写しを提出してください。

□

⑧届出制度による町田市の景観形成(土地利用調整課 土地調整係(804))

事前相談 届出等 □必要 □不要

★必要⇒許可・認定本申請の60日又は90日前※までに事前相談の上、本申請時に決裁済みの副本の写しを提出してください。

※申請の景観ゾーンや計画内容等によって所要日数が異なります。詳しくは、土地利用調整課でご確認ください。

□

裏面につづく

◎許可・認定の本申請までに手続きを終わらせるもの(⑨~⑭)

⑨町田市住みよい街づくり条例 早期周知による街づくり(土地利用調整課 土地調整係(804))

標識設置 事前相談等 必要 不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに説明会等手続きを終えてください。

⑩町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(土地利用調整課 土地調整係(804))

標識設置・近隣関係住民への説明等 必要 不要

★必要⇒許可・認定の本申請の20日前までに標識設置の上、標識設置届の提出を終えてください。

※近隣住民説明等の要望がある際は、近隣説明報告書の提出や標識設置・変更届の提出を終えてから本申請となります。

⑪葬儀場の設置及び管理運営に関する指導要綱(土地利用調整課 土地調整係(804))

事前協議 標識設置等 必要 不要

★必要⇒許可・認定の本申請の35日前までに標識設置の上、届出等の手続きを終えてください。

※近隣住民説明等の要望がある際は、近隣説明報告書の提出や標識設置・変更届の提出を終えてから本申請となります。

⑫遺体安置所等の設置等に関する指導要綱(土地利用調整課 土地調整係(804))

事前協議 標識設置等 必要 不要

★必要⇒許可・認定の本申請の60日前までに標識設置の上、届出等の手続きを終えてください。

※近隣住民説明等の要望がある際は、近隣説明報告書の提出や標識設置・変更届の提出を終えてから本申請となります。

⑬町田市大蔵・綾部耕地整理地区土地利用整備要綱(土地利用調整課 土地調整係(804))

事前協議等 必要 不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに協議を終えてください。

⑭町田市自転車等の放置防止に関する条例(道路管理課 適正利用推進係(903))

事前協議等 必要 不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに事前協議をしてください。

⑮公聴会の開催が必要な許可申請(建築開発審査課 建築指導係(807))

住民説明会等 ※事前周知報告書、利害関係を有する者の名簿等の提出が必要です。 必要 不要

★必要⇒許可・認定の本申請までに提出してください。

◎その他 関係法令による事前相談、協議が必要なもの

事前相談等 関係法令名

事前協議等 関係法令名

※①~⑮において、申請事業の内容・進捗状況によっては所轄担当窓口と調整し、必要書類又は手続き等を判断するものとする。

※このチェックリストは簡易版であるため、申請事業が各条例等で手続きが必要か否かは、所轄担当窓口にて再度ご確認ください。