

町田市建築許可申請の取扱い基準

町 田 市

2020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。

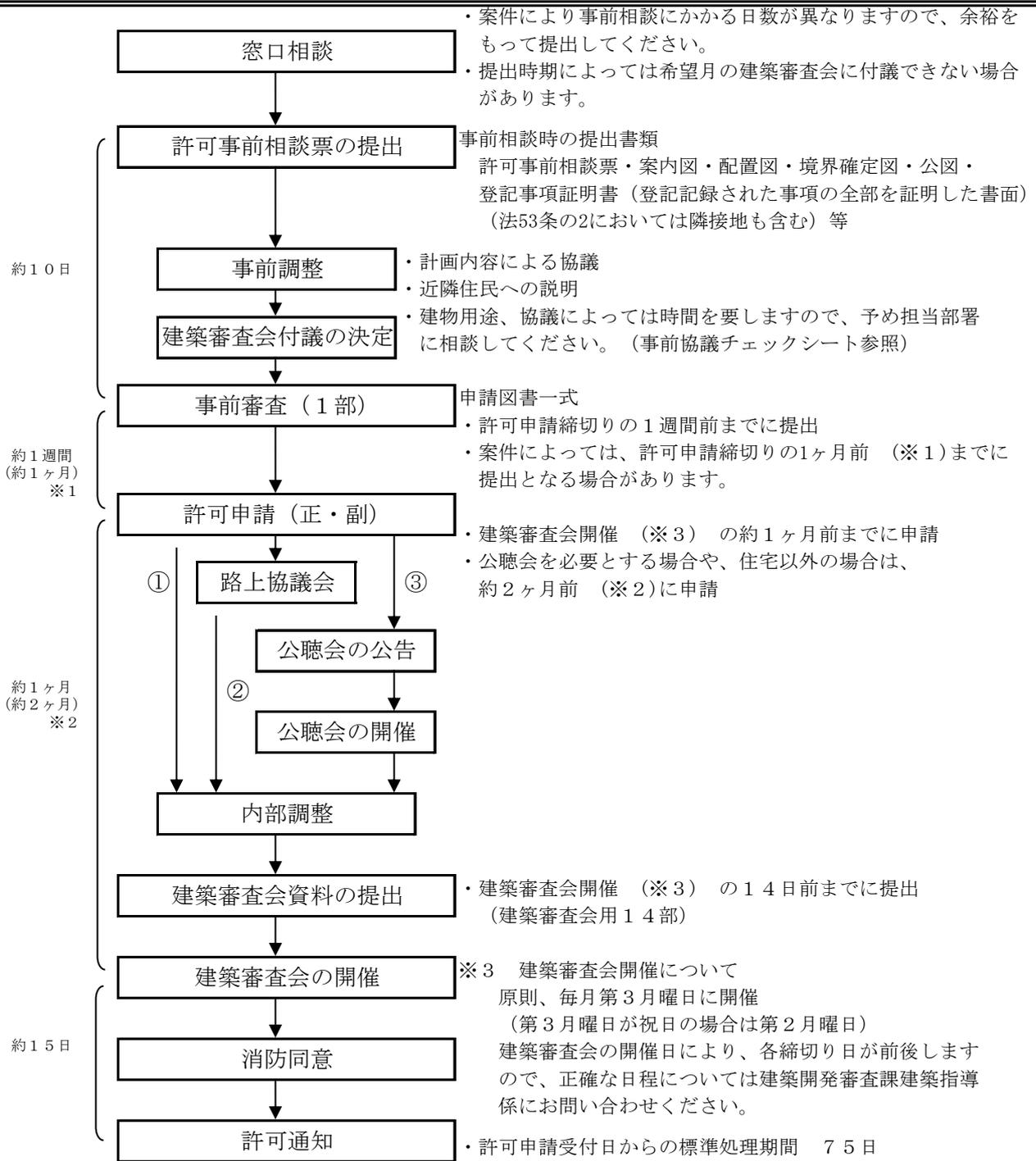
許可は、あくまでも特例であり、その近隣に対する影響も大きく利害が相反する事が多いため、その公正を期する必要があります。

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> <p>申請地は、朱色で明示すること。</p>	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> <p>申請地は、朱色で明示すること。</p>	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 他			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 (別記様式1)			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（別記様式2） (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。			

- (3) 説明の方法は、説明会または戸別訪問とすること。説明会に出席していない者に対しては、戸別訪問で説明を行うこと。戸別訪問で説明をした場合において、3回以上戸別訪問をしたが不在で、3回目以降に資料投函した日から1ヶ月以内に問い合わせがない場合、または、建物管理状況等により戸別訪問が困難な場合は資料投函を説明したとみなす場合もあります。詳しくは建築開発審査課に相談すること。
- (4) 不在の場合に投函する最終説明資料には、「投函後1ヶ月以内に問い合わせがない場合については、建築主等が説明したものと判断します」旨を記載すること。
- (5) 報告書は、説明内容を明示し説明のための配布資料と説明範囲を示す地図を添付すること。
- (6) 説明範囲を示す地図は、報告書の名簿に対応した番号及び氏名を記入すること。また、説明を受けた人の氏名がわかるように記載すること。

注意事項

※提出部数

許可申請用 2部（許可申請書から14まで）
 建築審査会用 14部（目次から14まで）（両面印刷とすること）

※許可事項に応じて、提出部数等が異なることがありますので担当課の指示に従ってください。

※申請期限

申請は、建築審査会（毎月1回開催予定）の約1ヶ月前（住宅の場合）～約2ヶ月前（住宅以外）とする。

ただし、公開による意見の聴取を必要とするものは、約2ヶ月前とする。

事前相談については、許可申請の流れを確認してください。

※法第43条、法第53条の2の必要な添付図書の種類は下記による

- ☆1. 申請理由書、2. 広域図、3. 案内図、6. 配置図、7. 敷地及び付近の状況写真、8. 求積図、9. 各階平面図、10. 立面図、11. 断面図、13. 日影図等時間図、14. 平均地盤算定図、15. 公図・登記事項証明書・境界確定図、17. その他市長が必要と認める図書

☆なお、法第43条の場合は上記添付図書の他に、都市計画法第29条等の許可書及び同法第37条の書面、道路占用許可書（一式）・町田市特定公有地占用許可書（一式）等も必要となる場合もあります。

※用途の許可（法第48条）の場合

☆土地区画整理区域内における場合は、別途協議が必要

※総合設計（法第59条の2）の場合

添付図書は、町田市総合設計許可基準による。

※申請理由書

- ・許可申請となった経緯及び理由を明記
 （既存不適格建築物の建替え、公益性・利便性・この場所でなければならない理由、周囲への配慮など）
- ・申請理由は許可を得る上で重要な要素となるので、建築主が許可を受けることが必要であり、許可を受けられると考える理由を明確に書くこと。
- ・申請建築物の概要も併記すること
 （申請者住所氏名、敷地の地名地番、敷地面積、建築面積、床面積、構造、用途、高さ、地域地区など）

例

	申 請 理 由 書		年	月	日
町田市長	様				
	申請者				
	住所				
	氏名				

※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

図面の大きさは、確認申請と同じとする。

建築審査会用

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

1. 許可後の変更手続き

(1) 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、又は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

(2) 建築主又は当該建築物の所有者は、(1)に規定する変更を行おうとする場合には「変更報告書」（別記様式3）に、次の図書を正本及び副本にそれぞれ添付し、あらかじめ、市長にその旨を報告しなければならない。

- ① 委任状（手続きに関して代理人に依頼する場合）
- ② 理由書
- ③ 変更箇所を示す一覧表
- ④ 変更図書一式（許可通知書に添付されている図書のうち、変更に係る図面の新旧）

2. 許可後の完了手続き

(1) 町田市長の許可を受けた建築計画に係る法第7条第1項又は法第7条の2第1項の規定による完了検査を受ける際は、次に定める手続を行うこと。

- ① 建築主は、町田市長に工事が完了した旨を「完了報告書」（別記様式4）により報告し、当該工事が許可の内容と整合していることの確認を受けることとする。

3. 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2項第2号に関する許可基準

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

附 則

本基準は2018年4月1日から施行する。

附 則

本基準は2019年5月13日から施行する。

附 則

本基準は2020年4月1日から施行する。