

土地区画整理法第76条の規定による建築行為等の許可に関する要綱

(令和6年8月9日決裁)

(趣旨)

第1条 この要綱は、沖縄市土地区画整理事業施行地区内における建築行為等の許可手続きに関する規則(平成18年8月22日規則第46号。以下「規則」という。)第2条に基づき建築行為等の許可基準について定めたものである。また、この要綱に記す用語の定義については、法または法に関連する法令等の定めによる。

(対象行為)

第2条 規則第3条に定める建築行為等の許可(変更等を含む。)を要する対象行為は、次に掲げる行為とする。

- (1) 土地の形質の変更。ここでいう「形質の変更」とは、地盤高の変更を含み現状から何らかの変更を伴う行為をいう。
- (2) 建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築
- (3) 移動の容易でない物件(その重量が5トンを超える物件)の設置又はたい積。ただし容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く。ここでいう「容易に分割」とは、埋設部および接合部が存在せず吊ることのみ等により各部分の分割が可能となるものをいう。

(許可基準)

第3条 許可基準は、別表第1に定める通りとする。ただし、本条に基づく許可に際しては、次のいずれにも該当する場合において、許可することができる。

- (1) 施行者による宅地造成、道路整備工事等が完了している画地であること
- (2) 建築物(門又は塀を除く。)の最先端より仮換地の境界線まで50cm以上の離隔を確保するものとし、最先端とは、建築物の庇及び基礎の地下埋設部を含む。ただし、使用収益が開始されている区域はこの限りでない。
- (3) 敷地境界線上に設置する工作物(敷地囲い等)は、隣接する土地所有者の承諾を得ているもの

(原位置換地の特例)

第4条 原位置換地で従前地と仮換地が重なっている部分において予定される建築行為等については、次のいずれにも該当する場合において、許可することができる。

- (1) 審議会諮問を経た仮換地指定案が決定し、画地確定計算が終了しているもの
- (2) 建築確認等業務を担う部署において、建築基準法第43条及び第48条の事前確認が完了しているもの
- (3) 重なっている部分において、支障となる物件等が存在しないことが確認できるもの
- (4) 計画地盤高及び計画道路高が指示できるもの
- (5) 建築物及び工作物が従前地と仮換地との重なり部分に配置でき、従前地又は仮換地の各境界線から相当以上の離隔(隣接地の換地移転及び工事施工範囲から影響のない距離)がとれるもの

(事業に伴う移転に一定の期間を要する場合の特例)

第5条 事業に伴う移転に一定の期間を要する場合は、次に掲げるものすべてに該当する場合において、許可することができる。

ただし、更地においては不許可とし、自ら建築物を解体し同敷地、同種用途にて新築する場合に限り本条が適用できる。

- (1) 審議会諮問を経た仮換地指定案が決定し、画地確定計算が終了しているもの
- (2) 建築確認等業務を担う部署において、建築基準法第43条及び第48条の事前確認が完了しているもの
- (3) 階数が2以下で、かつ地階を有しないもの
- (4) 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、鉄骨造その他これらに類する構造であるもの。なお、「その他これらに類する構造」とは当該建築物の設計の内容(構造、規模等)を個別具体的に判断して、木造、鉄骨造と同程度に、容易に移転し、又は除却することができる構造のことをいう。
- (5) 延べ面積 200 m²以下であるもの

(雑則)

第6条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

別表第1(第3条関係)

区域の区分			土地の 区分	建築行為等の許可基準	
存置家屋の場合			従前地	未整備※	第 4 条に基づく許可
				整備済※	第 3 条に基づく許可
仮換地未指定区域	建物調査が実施されていない場合		従前地	第 4 条に基づく許可 又は 第 5 条に基づく許可	
	建物調査が実施されている場合		従前地	不許可	
仮換地指定済区域	使用収益が開始されていない区域	建物調査が実施されていない場合	従前地	第 5 条に基づく許可	
			仮換地	未整備※	第 4 条に基づく許可
		整備済※		第 3 条に基づく許可	
		建物調査が実施されている場合	従前地	不許可	
			仮換地	未整備※	第 4 条に基づく許可
		整備済※		第 3 条に基づく許可	
	使用収益が開始されている区域		仮換地	許可	

※ここでいう「整備」とは、施行者が実施する水道・下水道の敷設整備、道路整備、宅地擁壁整備、宅地造成整備を指す。