

都市計画施設等の区域内における建築許可申請の手引き

～ 都市計画法第 53 条第1項の規定による許可申請 ～

1 都市計画法第53条の目的

道路や公園等の都市施設や土地区画整理事業等の市街地開発事業は、安全で快適な都市生活を支え、良好な都市環境を確保するうえで必要なものとなっています。

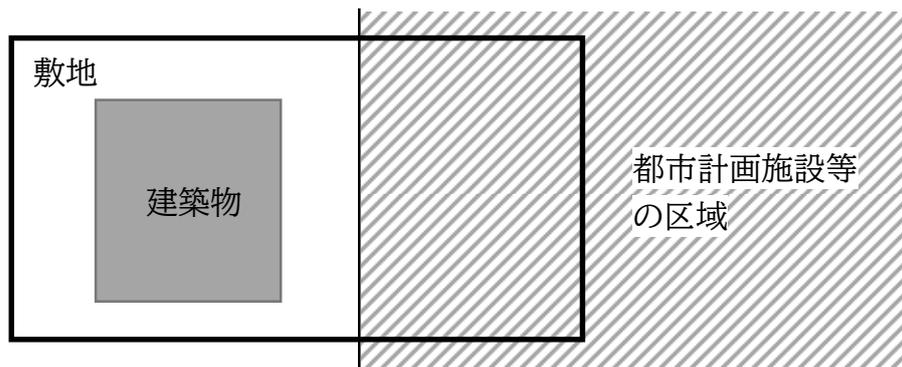
このため、都市計画施設や市街地開発事業の区域内における建築行為に一定の制限を加え、将来の都市計画事業等の円滑な執行を確保することを目的としています。

2 対象となる区域及び行為

区 域	・都市計画施設(道路、公園等)の区域内 ・市街地開発事業(土地区画整理事業等)の区域内
行 為 の 内 容	・建築物の建築(新築、改築、増築又は移転) ※工作物の新設や土地の形質変更等は対象外

3 許可を要しない行為

(1) 建築敷地の一部が都市計画施設や市街地開発事業の区域に位置しているが、建築しようとする建築物(浄化槽や基礎を含む。)は位置していない場合



(2) 都市計画法第 53 条第 1 項第 1 号から第 5 号の規定に該当する場合
都市計画事業の施行として行うもの等が該当します。

※許可を要しない行為に該当するか不明な場合は、都市計画課へお問合せください。

4 許可の基準

(1) 都市計画法第 54 条第 1 号から第 3 号のいずれかに該当すること

例: 当該建築物が、次に掲げるいずれの要件にも該当し、かつ容易に移転や除却ができると認

められるもの。

・階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

・主要構造部(建築基準法第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。

※主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。(建築基準法第2条第5号)

5 申請手続き

(1) 申請時期

建築確認申請の前までに、都市計画法第53条第1項の規定による許可申請を行ってください。

(2) 手続きの流れ

フローチャート	備 考
<pre>graph TD; A[事前相談(任意)] --> B[許可が必要]; A --> C[許可が不要]; B --> D[都市計画法第53条 許可申請書の提出]; D --> E[審査]; E --> F[不許可]; E --> G[許可]; G --> H[許可書の交付]; H --> I[建築確認申請書の提出]; C --> I;</pre>	<ul style="list-style-type: none">■事前相談<ul style="list-style-type: none">・都市計画施設等の区域はどこか。・許可が必要な行為か。等のご不明な点がありましたら、伊勢市 都市計画課 開発調整係にお尋ねください。その際には、建築敷地や建築計画の概要がわかる資料をご用意ください。■許可申請<ul style="list-style-type: none">・申請書は2部(正1部、副1部)ご提出ください。・郵送での提出も可能です。(令和7年4月1日以降はオンライン申請も可能となります)■審査<ul style="list-style-type: none">・審査には閉庁日を除いて10日程度かかります。(書類の不備等がある場合は、これ以上かかることもございます。)■許可証の交付<ul style="list-style-type: none">・許可書は当課窓口で交付いたします。・許可書の郵送をご希望される方は、切手を貼付した返信用封筒を申請書とともに提出してください。・電子文書での許可書発行は令和7年4月1日以降も行いません。

(3)申請に必要な図書

	名 称	備 考
1	許可申請書(第9号様式)	・申請者、申請書作成者の押印は要しません。
2	委任状(任意様式)	・代理人による申請の場合に必要です。 ・申請者の押印が必要です。 ・参考様式を市ホームページに掲載しています。 ・副本にはコピーを添付していただいても構いません。
3	付近見取図	・都市計画基本図を使用し作成してください。 ・申請敷地及び方位を明示してください。
4	配置図	・申請建築物及び方位を明示してください。 ・敷地が都市計画施設等の区域の内外に跨るときは、その区域界及び都市計画施設等の名称を記入してください。
5	各階平面図	・求積図記載の寸法が全てわかるよう記入してください。
6	建築物の断面図	・建築物1件につき2面以上作成してください。
7	求積図	・敷地面積、建築面積、延べ面積がわかる求積図表を記載してください。 ・建築面積及び延べ面積の求積図記載の寸法が、各階平面図で確認できるようにしてください。

※上記 3 については、A4 版又はA3 版で作成してください。

※上記 4～7については、原則A3 版で作成してください。A2版等で作成した図面をA3 版に縮小し申請書に添付する場合は、縮小率(例:A2 版を 70%で出力)を記入してください。なお、縮小して出力するときは、数値や文字が読み取れる大きさであることをご確認ください。(オンライン申請を行う場合も同様としてください。)

※申請建築物が複数あるときは、上記4～7について、どの図がどの建築物のものかわかるように記載してください。

(4)申請取下げ等について

許可書の交付前に建築計画を中止する場合は、**取下げ届**を提出してください。また、許可書の交付後に建築計画を中止する場合は、**取りやめ届**を提出してください。

(5)建築計画の変更について

都市計画法第 53 条には、変更許可にかかる規定がありませんので、許可書の交付後、建築計画を変更しようとするときは、取りやめ届を提出のうえ、変更後の内容で許可申請を再度行ってください。

※軽微な変更(例:主要構造部以外の構造の変更、塀等の建築物以外にかかる変更等)の場合は、この限りではありません。建築計画を変更しようとするときは、変更内容がわかる資料をご用意いただいたうえで、あらかじめ、軽微な変更該当するかご相談ください。

6 様式の記載例

第9号様式（第3条関係）

許 可 申 請 書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

（あて先）伊勢市長

連名で申請するときは、申請者全員の住所氏名を記載してください

申請者

住所
氏名

〇〇県〇〇市〇〇町 0000 番 0
〇〇〇 〇〇

連絡先

住所又は所在地 〇〇県〇〇市〇〇町 0000 番 00
氏名又は名称 ●●●●建築設計事務所
担当者名 △△△

メールでのご連絡を希望される場合は、
@city.ise.mie.jp 及び @logoform.jp
からのメールを受信できるように
設定してください

電話 0000-000-0000
メール又はファクシミリ □□□@□□□

都市計画法第53条第1項の許可を受けたいので、下記により、申請します。

記

1 建築物の敷地の所在及び地番
伊勢市□□□町字□□□〇〇〇〇番〇

2 建築物の構造

建築物A（木造 2階建）
建築物B（鉄骨造 平屋建）

申請建築物が複数あるときは、それぞれの構造
や新築等の別を記載してください

3 新築、増築、改築又は移転の別

建築物A（改築）
建築物B（増築）

申請建築物が複数あるときは、それぞれの建築面積及び
延べ面積並びに合計面積を記載してください

4 敷地面積、建築面積及び延べ面積

敷地面積 〇〇〇.〇〇m²

建築面積 建築物A〇〇.〇〇m²、建築物B〇〇.〇〇m²、合計〇〇.〇〇m²
延べ面積 建築物A〇〇.〇〇m²、建築物B〇〇.〇〇m²、合計〇〇.〇〇m²

備考

- 1 申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(参考様式) ※許可書の交付前に建築計画を中止する場合

取 下 げ 届

令和△△年△△月△△日

(あて先) 伊勢市長

許可申請時の申請者住所氏名と整合させてください

届出者

住所 ○○県○○市○○町 0000 番 0

氏名 ○○○ ○○

電話 000-0000-0000

令和○○年○○月○○日付けで提出しました都市計画法第53条第1項に基づく許可申請書について、下記理由により取下げいたします。

記

建築物の敷地の所在及び地番

伊勢市□□□町字□□□○○○○番○

都市計画施設等の名称

○・○・○○都市計画道路○○○○線

取下げを届け出る理由

建築計画を○○○○するため

具体的な理由(建築計画を中止するため等)を記載してください

備考) 提出部数は1部です。(届出者の控えが必要なときは、2部提出してください。)

(参考様式) ※許可書の交付後に建築計画を中止する場合

取 り や め 届

令和△△年△△月△△日

(あて先) 伊勢市長

許可書の申請者住所氏名と整合させてください

届出者

住所 ○○県○○市○○町 0000 番 0

氏名 ○○○ ○○

電話 000-0000-0000

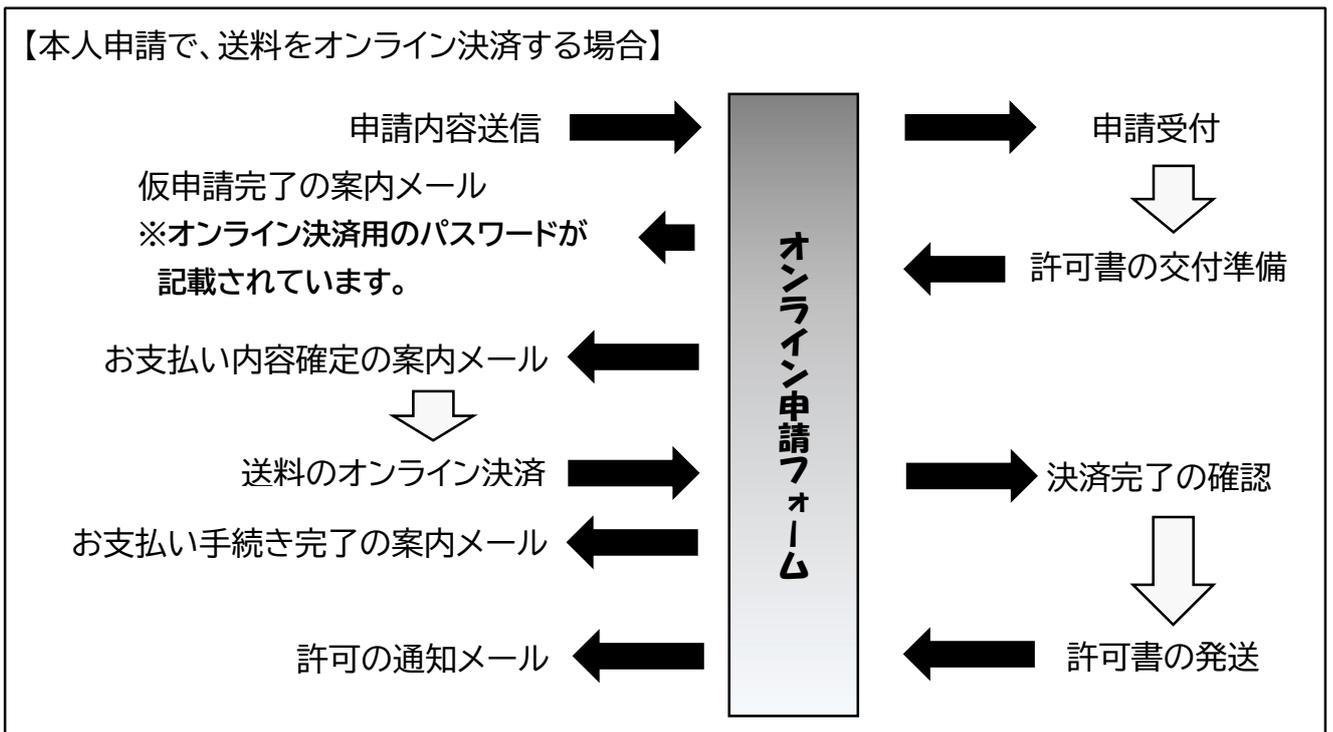
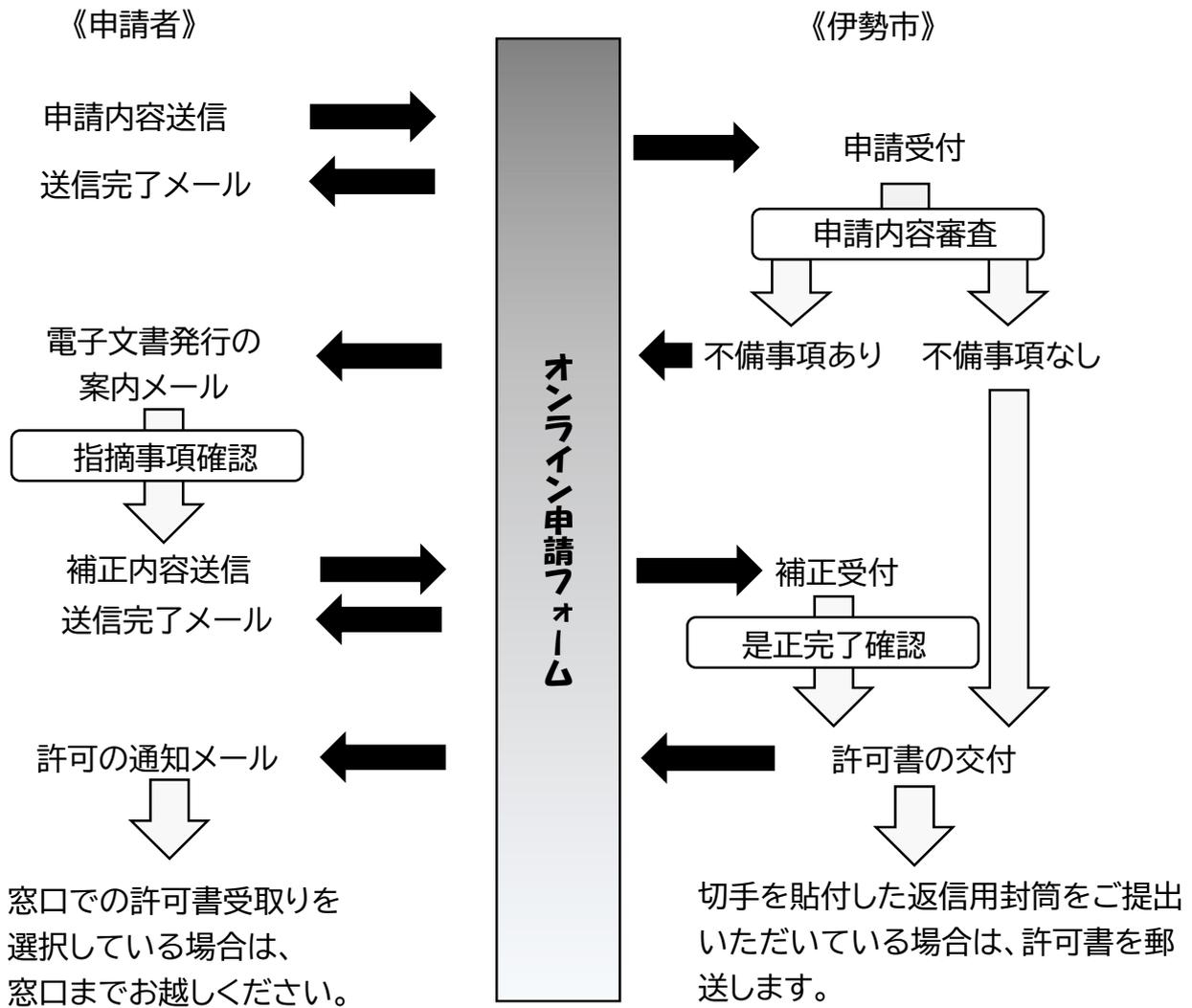
令和○○年○○月○○日付けで都市計画法第53条第1項に基づく許可を受けました建築行為について、下記理由により取りやめいたします。

記

建築物の敷地の所在及び地番	伊勢市□□□町字□□□○○○○番○
都市計画施設等の名称	○・○・○○都市計画道路○○○○線
許可年月日・許可番号	令和○○年○○月○○日 伊勢市指令 ○都計 第○○○○号
取りやめを届け出る理由	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">建築計画を○○○○するため</div> <p style="text-align: center;">↑ 具体的な理由(建築計画を中止するため等)を記載してください</p>

備考) 提出部数は1部です。(届出者の控えが必要なときは、2部提出してください。)

7 オンライン申請のフロー



8 よくある質問

許可制度全般について	
Q1	建築敷地が都市計画施設の区域や市街地開発事業の区域に位置しているかは、どこで確認できますか。
A1	<p>次のいずれかの方法でご確認いただけます。</p> <p>1. 市ホームページの『都市計画決定内容(用途地域等)の検索』に都市計画施設の区域等を掲載していますので、そちらでご確認ください。</p> <p>※当該市ホームページへは 伊勢市 都市計画 検索 と検索してください。</p> <p>2. 建築敷地の位置がわかる地図を『【用途地域】及び【建築基準法上の道路種別】等の照会オンラインフォーム』、電子メール又はFAXにて都市計画課へお送りいただければ、確認のうえご連絡いたします。</p> <p>※当該オンラインフォームへは 伊勢市 用途地域 オンライン と検索してください。</p> <p>3. 都市計画課の窓口でお問い合わせください。</p>
Q2	建築敷地が都市計画施設の区域内外に跨り、建築物は区域外であるが浄化槽を区域内に設置する場合、都市計画法第 53 条第 1 項の規定による許可は必要ですか。
A2	浄化槽も建築設備であり、建築物と一体のものとなりますので、許可が必要です。
Q3	都市計画施設の区域内で駐車場や資材置場を整備する場合は、都市計画法第 53 条第 1 項の規定による許可は必要ですか。
A3	駐車場や資材置場の施設として建築物(管理人棟や倉庫等)を建築する場合は許可が必要ですが、 建築行為を伴わないものであれば 、許可を要しません。
Q4	都市計画施設の区域内で塀や門扉を新設する場合は、都市計画法第 53 条第 1 項の規定による許可は必要ですか。
A4	塀や門扉等の工作物の新設は、許可を要しません。改修も同様です。
Q5	工事着手や工事完了の届け出は必要ですか。
A5	都市計画法第 53 条には、工事着手や工事完了時の手続きが規定されていないので、届け出は要しません。
Q6	都市計画施設の区域内で建築確認申請を要しない増築(防火・準防火地域外での床面積の合計が 10m ² 未満の増築)を計画していますが、都市計画法第 53 条第 1 項の規定による許可は必要ですか。
A6	<p>都市計画法第 53 条第 1 項第 1 号の政令で定める軽易な行為ではありませんので、都市計画法第 53 条第 1 項の規定による許可が必要です。</p> <p>※政令で定める軽易な行為とは「階数が2以下で、かつ地階を有しない木造建築物の改築または移転」をいいます。</p>

Q7	都市計画法第 53 条第 1 項の規定による許可と、都市計画法第 65 条第 1 項の規定による許可との違いは何ですか。
A7	都市計画法第 53 条第 1 項の規定は『 事業認可前の 』都市計画施設の区域内への『 建築行為 』に対する許可制度であり、都市計画法第 65 条第 1 項の規定は『 事業認可後の 』都市計画施設の区域内への『 土地の形質変更、建築物の建築、工作物の建設 』に対する許可制度という違いがあります。
許可申請書の提出について	
Q8	申請手数料はいくらですか。
A8	申請手数料は無料です。
Q9	窓口での受付時間は何時までですか。
A9	開庁日の 8:30 から 17:15 まで(12:00 から 13:00 を除く)です。
Q10	郵送で許可申請書を提出する場合、あて先はどこになりますか。
A10	〒516-8601 伊勢市岩渕 1 丁目 7 番 29 号 伊勢市役所 都市整備部 都市計画課 開発調整係』あてにお送りください。
Q11	電子メールでの許可申請書の提出は可能ですか。
A11	電子メールでの許可申請書の受付は行っておりません。 ただし、令和 7 年 4 月 1 日以降はオンライン申請フォームがご利用いただけます。
Q12	許可申請手続きを委任することはできますか。
A12	建築士等の設計者又は行政書士に手続きを委任することができます。その場合、必ず 申請者の押印がある委任状 を許可申請書に添付してください。
許可申請書の作成について	
Q13	申請者や申請書作成者の押印は必要ですか。
A13	申請者や申請書作成者の押印は要しません。ただし、 委任状については申請者の押印が必要です。
Q14	連名で許可申請を行う場合、申請者氏名欄に[●●● ●●ほか2名]と記載しても構いませんか。
A14	申請者全員の氏名を記載してください。

Q15	連名で許可申請を行う場合で、申請者全員の住所が同じときは、 〔住所 ○○○市○○町○○○番○〕 〔氏名 △△△ △△・□□□ □□〕と記載しても構いませんか。
A15	住所が同一であれば、構いません。
Q16	許可申請書(第9号様式)は、どこで入手できますか。
A16	市ホームページの『都市計画法第53条許可』からダウンロードできます。 ※当該市ホームページへは 伊勢市 53条許可 と検索してください。
Q17	都市計画基本図は、どこで入手できますか。
A17	都市計画課の窓口で販売しています。また、市ホームページの『都市計画基本図(白図)のダウンロード』からダウンロードしていただくことも可能です。 ※当該市ホームページへは 伊勢市 白図 ダウンロード と検索してください。
Q18	都市計画基本図を窓口で購入する場合、金額はいくらですか。
A18	モノクロのA3版で1枚10円(税込)です。
Q19	建築敷地が都市計画施設の区域内外に跨ります。都市計画施設の区域界の入ったCADデータを提供してもらえますか。
A19	CADデータの提供は行っていません。 都市計画課の窓口で都市計画施設の区域界が記載された参考図を販売していますので、そちらをスケールアップしてご確認ください。
Q20	参考図の購入金額はいくらですか。
A20	カラーのA4版で1枚30円(税込)です。
Q21	敷地面積、建築面積、延べ面積がわかる求積図表について、配置図や各階平面図に記載しましたが、別途求積図としても添付が必要ですか。
A21	配置図や各階平面図に求積図表が記載されていれば、求積図は不要です。

Q22	建築敷地が都市計画施設の区域内外に跨り、既存建築物は区域外に位置していますが、増築する建築物が区域内に位置します。この場合、既存建築物についても各階平面図等の添付が必要ですか。
A22	各階平面図や断面図等は、増築する建築物の分だけで結構です。なお、 配置図には既存建築物も明示してください。
許可申請書の審査及び許可書の交付について	
Q23	審査の結果、不備があった場合、どのように連絡がありますか。
A23	電子メール又はFAXにて指摘事項一覧をお送りいたします。 なお、電子メールでの指摘事項一覧の送付を希望される方は、許可申請書にメールアドレスをご記入ください。 この場合、『@city.ise.mie.jp』及び『@logoform.jp』からのメールが受信できるよう設定をお願いします。
Q24	指摘事項一覧について、訂正等の対応期限はありますか。
A24	期限は定めてはませんが、速やかな訂正等の対応いただけないときは、取下げ届の提出を求める場合があります。
Q25	図面不備の指摘がありました。訂正後の図面データを電子メールで送付するという方法で対処しても構いませんか。
A25	訂正後の書類を電子メールでお送りいただいても結構です。この場合、データ形式はPDFとし、1メール当たりの添付ファイル容量は2MB以下としてください。
Q26	許可書を郵送してもらうことは可能ですか。
A26	切手を貼付した返信用封筒をあらかじめご提出いただければ、許可書を郵送することは可能です。 送料をオンライン決済していただければ、 <u>切手を貼付した返信用封筒のご提出なし</u> で許可書を郵送することが可能です。(オンライン申請フォームをご利用で、かつ、本人申請の場合に限ります)
Q27	許可書を再発行してもらうことは可能ですか。
A27	再発行はできません。再度、許可申請書の提出をお願いします。なお、この場合、許可番号と許可の日付が変わりますのでご承知おきください。

オンライン申請フォームについて(令和7年4月1日運用開始)	
Q28	オンライン申請フォームは、どこにありますか。
A28	市ホームページの『都市計画法第 53 条許可』にオンライン申請フォームへのリンクを設定しています。 ※当該市ホームページへは 伊勢市 53 条許可 と検索してください。
Q29	夜間や土日祝日でも利用できますか。
A29	原則として 24 時間ご利用いただけます。ただし、申請審査は、翌開庁日からとなりますので、ご承知おきください。また、システムメンテナンス等で一時的にご利用いただけない場合もあります。
Q30	代理者がオンライン申請することはできますか。
A30	代理申請も可能です。『都市計画法第 53 条第 1 項の規定による建築許可申請(決済機能なし)フォーム』をご利用ください。 なお、申請者の押印がある委任状原本を、郵送または窓口にて別途提出していただく必要がありますので、ご承知おきください。
Q31	連名での許可申請を申請者本人が行います。申請者ごとにオンライン申請が必要ですか。
A31	申請者のうち1名の方がオンライン申請していただければ結構です。ただし、申請フォームに入力いただいた連絡先に、指摘事項等のご連絡をいたしますので、ご承知おきください。
Q32	許可書は電子文書で交付されますか。
A32	許可書は紙文書となります。 許可書のご用意ができましたらご連絡いたしますので、窓口までお越しください。あらかじめ、切手を貼付した返信用封筒をご提出いただければ、郵送での交付も可能です。 また、本人申請に限り、送料をオンライン決済していただければ、郵送での交付が可能です。(この場合、切手を貼付した返信用封筒は不要です)
Q33	許可書送料のオンライン決済は、どのタイミングとなりますか。
A33	申請書の内容審査が完了し、許可書を交付できる状況となりましたら、『お支払い内容確定のご案内-(フォーム名)-[受付番号]』という件名の電子メールをお送りします。 このメール本文内のリンクからオンライン決済用のフォームへ進んでください。

Q34	申請後に、許可書の受取り方法を変更することはできますか。
A34	以下のケースであれば、対応可能です。ただし、既に許可書を発送済の場合など、ご希望に沿えないこともありますので、お早めにご連絡ください。 1.「窓口」での受取りを希望していたが、「別途提出する切手を貼付した返信用封筒」での受取りに変更する。 2.「別途提出する切手を貼付した返信用封筒」での返送を希望していたが、「窓口」での受取りに変更する。
Q35	申請内容に不備があった場合、どのように連絡がありますか。
A35	『申請に対する電子文書発行のお知らせ-(フォーム名)-[受付番号]』という件名の電子メールにてお知らせします。 このメール本文内のリンクから申請状況照会フォームに接続いただき、電子文書(指摘事項一覧)をご覧ください。
Q36	書類不備の連絡がありましたが、どのように訂正を行えばよろしいですか。
A36	指摘事項をお知らせしたメール本文内のリンクから申請状況照会フォームに接続いただき、『申請内容を修正する』というボタンから申請フォームに移行してください。 現在申請している内容が表示されますので、修正後のデータに差し替えて送信してください。
Q37	本人申請で、送料をオンライン決済したいのですが、決済方法は何になりますか。
A37	クレジットカードまたはPayPayによるお支払いに限ります。
Q38	『お支払い内容確定のご案内』メールが届きましたが、パスワードが分かりません。
A38	申請内容を送信いただいたときに、『仮申請完了のご案内-(フォーム名)-[受付番号]』という件名のメールが自動発信されます。このメール本文にパスワードが記載されていますので、ご確認ください。 もし、上記のメールを紛失しパスワードが分からなくなった場合は、当課までご連絡ください。パスワードの再送を行います。

【お問合せ先】

伊勢市役所 都市整備部 都市計画課 開発調整係(本館4階)

電話 0596-21-5592

ファクシミリ 050-1704-1924

E-mail toshikei@city.ise.mie.jp

令和7年2月作成