

## 都市計画法第53条第1項の規定による建築の許可に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第53条第1項に規定する都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域（以下「区域」という。）内における建築物の建築許可について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語は、法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）並びにその政令及び省令で定めるものをいう。

(許可を必要とする時期)

第3条 区域内で建築基準法第6条の規定による建築確認を受けようとする者は、あらかじめ法第53条第1項の規定による許可を受けなければならない。

(審査基準)

第4条 市長は法第53条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該建築物が法第54条に規定する基準に該当する場合のほか、次に掲げる要件のいずれにも該当するときに、その許可を行うことができるものとする。

(1) 建築物の階数が2以下であること。なお、吹き抜け等を有する建築物で建築基準法上は2階建てであっても、その高さから考えると3階建てとみなせるものについては、許可しない。ただし、区域内外にまたがる建築物で、有効な土地利用という観点から、区域内の部分の階数が2以下で区域外の部分の階数が3以上のものについては、建築物が全体として一つの効用を有し、構造的にも一体のものであって、次に掲げる要件に該当するときは、許可するものとする。

① 都市計画施設等の区域内の部分のみを将来移転し、又は除去することが物理的、経済的に容易であること。

② 残余の建築物で機能を発揮できること。

上記の要件を具体的に例示すると、次のとおりである。

ア 将来除去される部分に階段を設けないこと。

イ 除去後残される建築物の基礎を都市計画施設等の区域内に設けないこと。

なお、階段の算定については、原則として建築基準法に基づき判断するものとする。

(2) 建築物の高さが、原則として10メートル以内であること。なお、建築物の上に広告物等の工作物がある場合で、広告物等を含めた高さが10メ

ートルを超えていても、建築物のみの高さが10メートル以下であれば許可対象とする。

- (3) 建築物に小屋裏、天井裏又は床下を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置等」という。）がある場合、当該小屋裏物置等が階数に算入されることで、建築物の階数が3以上とならないこと。なお、次に掲げる要件のいずれにも該当する場合、当該小屋裏物置等は階数として算入しない。

ア 各階において、その階に出し入れ口がある小屋裏物置等の水平投影面積の合計が、その階の床面積の2分の1未満であること。

イ 小屋裏物置等の最高の内法高さが、1.4メートル以下であること。

- (4) 浄化槽を設置する場合は、FRP製等で容易に除去できるものであること。

（申請の手続）

第5条 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、許可申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添付し、正副各1通を市長に提出するものとする。なお、副1通は許可の際、許可書に添付し申請者に交付する。

- (1) 配置図（縮尺500分の1以上）
- (2) 2面以上の断面図（縮尺200分の1以上）
- (3) 位置図（縮尺2,500分の1）
- (4) 平面図（縮尺200分の1以上）
- (5) 2面以上の立面図（縮尺200分の1以上）
- (6) 第4条第1号ただし書に該当する建築物にあつては、基礎を含めた断面図、除去後の平面図、断面図及び立面図並びにジョイント部の詳細図
- (7) 主要構造部がコンクリートプレハブ造（ピーコン、パルコン等）である建築物にあつては、ジョイント部の詳細図
- (8) 市街化調整区域での申請の場合は、建築が可能である旨の証明書（農家証明等）
- (9) 開発行為の許可が必要な場合は、開発行為の許可書の写し
- (10) その他市長が求める書類、図面

2 代理人からの申請の場合は、前項の書類のほか委任状（様式第2号）を添付するものとする。

（標準処理期間）

第6条 当該申請の許可は、申請書類受領後、14日を経過する日までに行う。ただし、次の期間は標準処理期間の算定に含まない。

- (1) 書類の形式上の不備等の補正に要する期間
- (2) 審査の上で関係書類をさらに必要とした場合及び協議に要した期間

(3) 申請者が申請内容を変更した場合に要した期間

(許可)

第7条 市長は、当該申請の許可を決定したときは、申請者に対して許可書（様式第3号）の交付をするものとする。

(許可の変更)

第8条 申請者は、許可を受けた建築物の敷地、構造又は階数等の変更をしようとする場合は、改めて申請を行わなければならない。ただし、建築物が区域内の既存建築物と完全に分離され、かつ、区域外に建築するものである場合及び次条に掲げる軽微な変更該当する場合は、この限りでない。

2 前項の申請に当たっては、第5条の規定を準用し、申請者は先の許可に係る許可書を取次願書（様式第4号）に添付して返却しなければならない。

(軽微な変更)

第9条 前条第1項ただし書の軽微な変更とは、許可を受けた建築物の建築基準法第7条による建築の完了前に行う建築物の変更で、変更後の建築物が第4条の審査基準に適合し、かつ、建築物の構造又は階数の変更を伴わないもので市長が認めた場合をいう。

2 軽微な変更を行う場合は、変更届出書（様式第5号）に許可書の写し、位置図、委任状及び変更後の図面（変更箇所を着色すること）を添付し、2部提出しなければならない。届出の手續は第5条の規定に準ずるものとする。

3 申請者は、軽微な変更該当するかどうかについては、事前に市長に確認しなければならない。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

様式第1号（第5条関係）

正 副

許 可 申 請 書			
香芝市長			年 月 日
申請者 住 所			
氏 名 <sup>※1</sup>			
連絡先（TEL）			
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 <sup>※2</sup>		
2	対象建築物の構造、階数及び用途 <sup>※2</sup>		
3	新築、増築、改築又は移転の別 <sup>※2</sup>	新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転	
4	敷地面積（㎡） <sup>※2</sup>	建築面積（㎡） <sup>※2・3</sup>	延べ面積（㎡） <sup>※2・3</sup>

※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。

※2 当該許可申請の対象建築物について記載すること。

※3 3階建て以上の建築物（区域内2階建て以下）等の場合、許可対象部分の建築面積・延べ面積を括弧書きで記載すること。

様式第2号（第5条関係）

委任状

私は、代理人の住所・氏名（印）・TEL を記載を代理人と定め、下記の  
権限を委任します。

記

都市計画法第53条第1項に基づく許可申請書の提出並びに取下げ、その  
他一切の権限

年 月 日

申請人

住 所

氏 名

住 所  
氏 名 様

年 月 日付で申請のありました下記の建築については、都市計画法（昭和43年法律第100号）第53条第1項の規定により、次の条件を付けて許可します。

年 月 日

香芝市長



記

（建築の内容）

建築物の敷地の所在及び地番：

建築物の構造、階数及び用途：

（条件）

- 1 事業の実施の際は、速やかに撤去すること。
- 2 本申請どおりに建築物を維持すること。

（注意事項）

- 1 建築基準法による建築確認を受ける場合は、本許可書の写しを添付してください。
- 2 この建築物を譲渡する場合は、この建築物の一部又は全部が都市施設（道路）、市街地開発事業等の施工区域内にあることを譲受人に通知するとともに、本許可書を継承してください。

（教示）

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、香芝市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、香芝市を被告として（訴訟において香芝市を代表する者は香芝市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

取 下 願 書

年 月 日

香芝市長

住 所

氏 名

都市計画法第53条第1項の規定による許可について、下記のとおり  
取り下げます。

記

1. 許可番号
2. 許可年月日
3. 建築物の敷地の  
所在及び地番
4. 建築物の構造及び用途
5. 取下理由

変 更 届 出 書

年 月 日

香芝市長

住 所

氏 名

都市計画法第53条第1項の規定により許可を受けた建築物について  
軽微な変更が生じたので下記のとおり届け出ます。

記

1. 許可番号
2. 許可年月日
3. 建築物の敷地の  
所在及び地番
4. 建築物の構造及び階数
5. 変更事項
6. 変更理由