

都市計画法第53条・第65条許可申請について（都市計画施設等の区域内における建築行為）

1. 都市計画法第53条の許可申請について

都市計画施設（事業認可前・完了後）の区域又は市街地開発事業（事業認可前）の施行区域内において建築物の建築をしようとするときは、都市計画法第53条に基づき市長の許可が必要です。

敷地が抵触していても、都市計画施設の区域または市街地開発事業の施行区域内に建築物を計画されていない場合や工作物の建設の場合は許可不要です。

53条許可が必要となる主な都市計画施設・市街地開発事業等

都市計画道路（駅前広場を含む）、都市高速鉄道、都市計画公園、
土地区画整理事業、市街地再開発事業 等

（1）建築物の許可基準【都市計画法第54条】

下記の許可基準に適合しないものについては、原則として許可されません。また、許可をするにあたり、都市計画上必要な条件を付けることがあります。

次のいずれにも該当し、かつ、容易に移転し又は除却できるものであること。

- 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
- 主要構造部が木造、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。

◆都市計画道路区域における3階建建築物及び掘込車庫の許可要件の緩和について

神戸市では、事業未着手の都市計画道路区域（下記の整備優先予定路線等を除く）において、建築物の構造や敷地が抵触する範囲、掘込車庫でしか車庫が設置できない地形など一定の要件を満たす場合、3階建建築物及び掘込車庫の建築を許可しています。

許可申請書を提出の際は、3階建建築物等許可申請にかかる調書の添付が必要となります。

※許可要件については、神戸市ホームページの「都市計画道路における都市計画法第53条の許可に関する取扱要綱」
(https://www.city.kobe.lg.jp/documents/13903/53youkou_1.pdf)にてご確認ください。

☆緩和対象としない路線（整備優先予定路線等一覧）

令和4年4月現在

路線名	区間
神戸三田線（五社）	有野町唐櫃（有馬口）～有野町有野（五社ランプ）
塩屋多井畑線	塩屋町（塩屋福田線）～下畑町 ※事業中の区間は都市計画法第65条が適用されます。
塩屋福田線	塩屋町～塩屋町8丁目（塩屋多井畑線）
明石木見線	樋谷町栃木～樋谷町栃木
岩岡神出線（岩岡）	上新地1丁目～岩岡町岩岡
西神戸線・多聞平野線	伊川谷町（永井谷JCT）～明石市大久保（石ヶ谷JCT）
明石三木線	平野町常本～神出町小東野
須磨多聞線	多井畑西
塩屋多井畑線	塩屋町1丁目～塩屋町（塩屋福田線）
鈴蘭台幹線	鈴蘭台東町2丁目～1丁目

（注）整備優先予定路線については、今後変更する場合があります。

(2) 申請書の提出について（建築物の計画等については事前にご相談ください）

①電子申請による提出

- ・「e-KOBE：神戸市スマート申請システム」により、手続きができます。
- ・「都市計画法第53条・第65条許可申請」のページからもアクセスできます。

神戸市トップページより



53条

検索

と検索してください



HP内の上記ロゴをクリックすると申請ページが表示されます。

(<https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/business/kaihatsu/plan/an-01.html>)

- ・許可申請書・摘要書は「e-KOBE：神戸市スマート申請システム」のブラウザ上からの入力となります。
- ・必要図面（付近見取図、配置図^{※1}、平面図、立面図）その他必要書類はPDFデータとして添付してください。
※1 配置図は、道路・公園等の都市計画施設の区域線と建築物との位置関係が分かるように作成してください。
- ・なお、許可書の交付は、都市計画課推進係（計画調整担当）の窓口で手渡しとなります。郵送での交付を希望される方は、次の「郵送による交付方法（電子申請版）」(<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/13903/youusouniyorukoufu.pdf>)」をご覧ください。

②窓口または郵送による提出

- ・申請書・摘要書は、神戸市ホームページ (<https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/business/kaihatsu/plan/an-01.html>) からダウンロードしてください。
- ・許可申請書・摘要書の用紙に必要事項を記入後、必要図面（付近見取図、配置図^{※1}、平面図、立面図）その他必要書類を2部製本し、窓口または郵送により、都市局都市計画課推進係（計画調整担当）（三宮国際ビル6階）へ提出してください。郵送による提出は、「郵送による受付・交付方法」(<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/13903/yousouhouhou.pdf>)」をご覧ください。

2. 都市計画法第65条の許可申請について（都市計画事業の施行（事業認可）に伴う制限）

都市計画事業（土地区画整理事業、一部の市街地再開発事業及び住宅街区整備事業を除く。）の事業地内では、事業の施行の障害となるおそれのある①土地の形質の変更②建築物の建築その他の工作物の建設③5トンを超える物件の設置または堆積等の行為については、都市計画法第65条による市長の許可を受けなければなりません。原則として事業の障害となるおそれのある行為は許可されません。都市計画法第65条許可申請について、53条許可申請と同様に、電子・窓口・郵送にて都市局都市計画課で受付しています。

※なお、下記の事業施行区域内においては、各種法令に基づく建築許可に移行します。

- ・土地区画整理事業施行地区内においては、土地区画整理法第76条による許可が必要です。
- ・第1種市街地再開発事業施行地区内においては、都市再開発法第66条による許可が必要です。

《神戸市の土地区画整理事業》

地区名	施行者	目的	担当課	
潤和山の手台	組合	宅地造成	都市局	地域整備推進課
山の街駅東	個人	宅地造成		
名谷町社谷	組合	宅地造成		
湊川町10丁目	個人	沿道整備		工務課
鈴蘭台駅北	市	都市改造		

《神戸市の第1種市街地再開発事業》

地区名	担当課		
北鈴蘭台駅前地区	都市局	地域整備推進課	三宮国際ビル 8階
垂水中央東地区			
神戸三宮雲井通5丁目地区			

3. 固定資産税及び都市計画税の減免制度について

都市計画施設の予定地のうちの宅地において、固定資産税及び都市計画税を減額する制度があります。詳細については行財政局固定資産税課（新長田合同庁舎 078-647-9400）にてご確認ください。

4. 長期優良住宅の認定について

都市計画法第53条及び第65条の許可の対象となる建築物は、原則として長期優良住宅の認定が受けられません。

詳しくは建築住宅局建築指導部建築安全課（三宮国際ビル5階 TEL：078-595-6556）にてご確認ください。