

米子市における都市計画法第53条第1項の規定による建築の許可に関する基準について

米子市内で、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」といいます。）第53条第1項の規定により、都市計画道路等の都市計画施設の区域や土地区画整理事業等の市街地開発事業の施行区域内において建築物を建築する場合は、市長の許可が必要となります。

この場合の許可の基準等は、次のとおりです。

1 許可の基準

法第53条第1項の規定による許可に係る申請については、法第54条の規定により次のいずれかに該当するときに許可をします。

- (1) 当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。（法第54条第1号）

都市計画に適合する建築とは、都市計画において予定されている建築物の用途、位置、形態等に合致した建築物を、都市計画の目的に従って建築することです。一団地の住宅施設等の都市施設や、土地区画整理事業等の市街地開発事業について、都市計画に定められた事項に矛盾がないことや都市計画の参考図面等も参考として、その適合性について判断します。

- (2) 当該建築が、法第11条第3項の規定により都市計画施設の区域において都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないと認められること。ただし、当該立体的な範囲が道路である都市施設を整備するものとして空間について定められているときは、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして政令で定める場合に限る。（法第54条第2号）

都市計画法施行令（昭和44年政令158号）第37条の4  
法第54条第2号の政令で定める場合は、次のいずれかの場合とする。

(1) 地下で建築物の建築が行われる場合

(2) 道路である都市施設を整備する立体的な範囲の下に位置する空間において建築物の建築が行われる場合（前号に掲げる場合を除く。）であって、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合

以下省略

(3) 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。(法第54条第3号)イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」といいます。）第2条第5号に定める主要構造部をいいます。）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。

コンクリート造や鉄骨造であっても移転、除却が容易な場合もあります。また、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造であっても、特殊な建築物等は経済的に移転、除却が困難な場合もあります。このように「容易に移転し、又は除却することができる」か否かは、物理的及び経済的な観点から判断します。

## 2 許可の基準の緩和

「米子市都市計画法第53条第1項の規定による建築の許可に関する基準」（平成28年11月施行）の規定により、上記の許可基準（法第54条の規定）に該当する申請以外の申請が次に掲げる要件の全てに該当するときは、法第53条第1項の許可をすることができるものとします。ただし、都市計画事業の施行に支障があると認める場合は、この限りではありません。

(1) 当該申請に係る建築が、都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域のうち、近く事業に着手する見込みがないものとして別に定める区域内において行われるものであること。

都市計画道路については、おおむね20年以内に事業着手の予定がない路線を緩和の対象とします。国県道及び公園等については、各管理者と協議の上、定めるものとします。

(2) 当該申請に係る建築物が、次に掲げる要件の全てに該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。ア 階数が3以下で、かつ、地階を有しないこと。

前項の区域内においては法第54条第3号イの要件を緩和し、3階建てまで許可できるものとします。

イ 主要構造部（基準法第2条第5号に定める主要構造部をいいます。）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。

法第54条第3号ロの要件と同じとします。

- (3) 当該申請に係る建築物の建築が、都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域の内外にわたって行われる場合にあっては、将来、当該建築物のうちこれらの区域内に存する部分を移転し、又は除却することができるよう設計上の配慮がなされていること。

例えば、一つの建築物において区域内の部分は3階で許可基準を満たしているが、区域外に4階部分等がある場合、建築物が一般的に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ることを十分考慮し、区域内の部分を将来移転し、又は除去することが物理的及び経済的に容易であるか否かを実質的に判断します。