

米子市市民生活部収税課長 様

米子市都市整備部建築相談課長
(公 印 省 略)

市街化調整区域の建築物の建築等について (回答)

令和3年6月17日付建相収第1914号-1で協議のありました協議地への建築は、「米子市市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例」(以下「条例」という。)第4条及び第5条に規定する区域内であり、建築物の用途に関しては、専用住宅又は兼用住宅であれば、条例第6条に規定する用途にあたらないと判断します。したがって、条例第4条第1項第4号に規定する排水処理がされ、居住予定者が下記要件を満たせば、協議地への住宅の建築にあたって許可見込みありと判断いたします。

なお、住宅の建築にあたって、土地の「形」の変更(※注1)が伴う場合には、都市計画法第29条に基づく申請が必要となります。また、令和4年4月1日以降、災害ハザードエリアは都市計画法第34条第11号及び第12号の区域から除外されます。ご注意ください。

記

申請者(居住予定者全員)に対する要件

- ・ 米子市の市街化区域内に住宅を建築するのに適当な土地を所有していないこと。
- ・ 米子市内に重複する住居を所有していないこと。

1 場 所	米子市石井字上坂谷826番、827番、829番2
2 敷地面積	927.37㎡(協議書添付資料に基づく)
3 建築物用途	専用住宅及び兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に規定されるもの) (いずれも地階を除く階数が、3以下の自己用住宅に限る。)

※注1 土地の「形」の変更とは高さ50cm以上の盛土、切土によって宅地を造成する場合をいいます。
なお、現地盤と計画高の差の平均が50cm以上の場合、または、現地盤と計画高の差が開発区域の過半を超える面積で50cm以上の場合が該当します。

(裏面に続く)

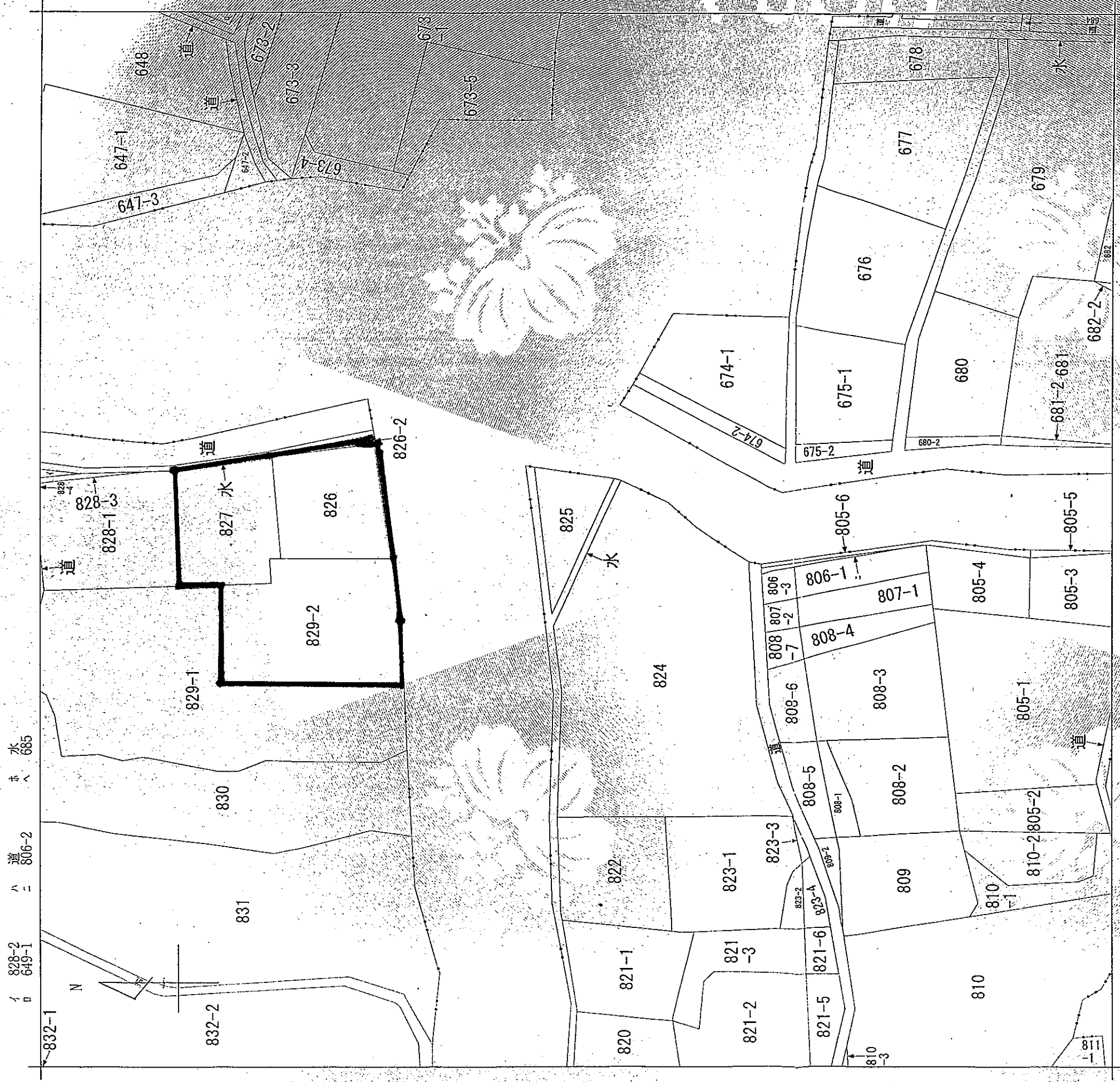
次に、協議地上の建築物は、線引き（昭和46年3月30日）以前から継続して存在している建築物と確認しましたので、下記建築物の使用者変更については、都市計画法第43条第1項の規定に基づく許可申請は不要です。

ただし、下記の建築物の用途を変更する場合、従前延床面積の1.5倍を超えて増改築をする場合、敷地を拡張する場合、又は、建築物を解体し更地にされた場合は、同法第43条第1項の規定に基づく許可申請が必要です。

記

1 場 所	米子市石井字上坂谷826番、827番、829番2
2 敷地面積	927.37㎡（協議書添付資料に基づく）
3 延床面積	325.74㎡（固定資産税課税台帳に基づく）
4 建築物用途	専用住宅及び兼用住宅（協議書記載に基づく）

※本回答書の有効期限は回答日から1年間です。ただし、回答日における基準により判断したものであり、その間に本回答書の内容に影響する法令の改正、本市の基準の改正等があった場合は、本回答書の効力は失われますので、その旨ご了解ください。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	米子市石井字中村	地番	825番	種類	旧土地台帳附属地図
出力縮尺	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	補記事項	
作成年月日		付年月日 (原図)				