

鳥取市景観形成条例第17条の2第1項に係る増築又は改築の取り扱い

(事前協議制度)

第17条の2 法第16条第1項の規定による届出(同条第7項に掲げる行為を除く。)のうち次に掲げる行為(以下「協議対象行為」という。)をしようとする者(以下「協議対象行為予定者」という。)は、当該届出を行う前に、協議対象行為の計画について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

(1) 景観形成重点区域内における建築物の建築等のうち、その高さが13メートルを超える建築物の新築又は移転(当該規模を超えない建築物が増築又は改築により当該規模を超えることとなる場合における、当該増築又は改築を含む。)

(2) 景観形成重点区域内におけるその高さが13メートルを超える建築物の増築又は改築のうち、行為の範囲が当該建築物の全体面積の2分の1を超えるもの

(3) 特定工作物の建設等のうち、その面積が5,000平方メートルを超える、又は高さが60メートルを超える特定工作物の新設又は移転(当該規模を超えない特定工作物が増築又は改築により当該規模を超えることとなる場合における、当該増築又は改築を含む。)

(4) その面積が5,000平方メートルを超える、又は高さが60メートルを超える特定工作物の増築、改築、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更のうち、行為の範囲が当該特定工作物の全体面積の2分の1を超えるもの

【 取 り 扱 い 】

① 事前協議は増築又は改築に係る部分のみを対象とし、既存部分については対象外とする。

② 増築又は改築に係る面積の過半の算定については次のとおりとする。

ア) 令和8年3月31日以降に新築した建築物

高さ13m超の部分が建築された時点を基準時とし、これ以降の増改築部分の建築面積又は床面積の合計が、基準時における建築面積又は延べ面積の1/2を超える場合に事前協議の対象とする。

イ) 令和8年3月30日において現に存する建築物

令和8年3月30日を基準時とし、これ以降の増改築部分の建築面積又は床面積の合計が、基準時における建築面積又は延べ面積の1/2を超える場合に事前協議の対象とする。ただし、令和8年3月30日において高さが13m以下の場合は、高さ13m超の部分が建築された時点を基準時とし、これ以降の増改築部分の建築面積又は床面積の合計が、基準時における建築面積又は延べ面積の1/2を超える場合に事前協議の対象とする。

ウ) 令和8年3月31日以降に建設した工作物

面積が5,000㎡を超えた時点又は高さが60mを超えた時点を基準時とし、これ以降の増改築部分の面積の合計が、基準時における面積の1/2を超える場合に事前協議の対象とする。

エ) 令和8年3月30日において現に存する工作物

令和8年3月30日を基準時とし、これ以降の増改築部分の面積の合計が、基準時における面積の1/2を超える場合に事前協議の対象とする。ただし、令和8年3月30日において面積が5,000㎡以下かつ高さが60m以下の場合は、5,000㎡超の部分が建築された時点又は高さ60m超の部分が建築された時点を基準時とし、これ以降の増改築部分の面積の合計が、基準時における面積の1/2を超える場合に事前協議の対象とする。

③ 条例第17条の2第1項第二号に規定する「行為の範囲」は基準時以降に行われる増改築部分の建築面積又は床面積の合計をいい、「当該建築物の全体面積」は基準時における建築面積又は延べ面積をいうものとする。

④ 条例第17条の2第1項第四号に規定する「行為の範囲」は基準時以降に行われる増改築部分の面積の合計をいい、「当該特定工作物の全体面積」は基準時における面積をいうものとする。