

「市街化調整区域における 建築行為等の規制について」

「この先、市街化調整区域。」



市街化調整区域では
建築行為などが規制されています。

● 都市計画法に基づく建築行為等の規制

都市計画法では、無秩序な開発を抑制し計画的な市街地整備を図ることを目的に、市街化調整区域における建築物の建築行為などを規制しています。

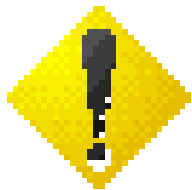


建築物とは？

屋根及び**柱**若しくは**壁**を有する工作物及びその付属物等で、継続して同一の敷地に設置されるものをいいます。

次のようなものも、同じ敷地内において継続的に倉庫や事務所など、何らかの建物用途に供されていれば、建築物とみなされます。

- ユニットハウス、コンテナ
- バスや列車の車両
- トレーラーハウス
- 組み立て式の物置、車庫、D型ハウス

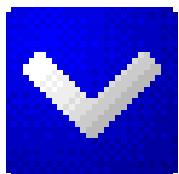


注意！

「基礎が無いものは建築物にならない」という話をよく耳にしますが、これは**間違い**です。無秩序な市街化を抑制するのが都市計画法の目的ですから、基礎のあるものも無いものも規制の対象となります。

● 許可について

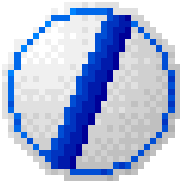
都市計画法では、市街化調整区域で建築行為などを行う場合は**あらかじめ許可を受けなければならない**とされていますが、許可を受けられるものは法令等に定められているものに限られています。ただし、農業施設や公益施設の一部は例外として許可が不要とされています。



許可を受けて建築できる代表的なもの

- ドライブイン、ガソリンスタンド
- 地域住民の日常生活に必要な物品等の販売店舗
- レジャー施設の管理棟
- グリーン・ツーリズム関連施設

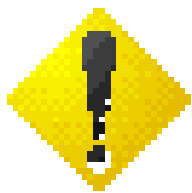
(詳細な許可基準等は窓口にご確認ください。)



許可不要で建築できる代表的なもの

- 農林漁業者住宅、農機具倉庫、畜舎
- 国や都道府県が建設するもの
- 公益上必要な建築物
- 仮設建築物

許可については、北海道知事または千歳市長が行います。また、許可不要建築物であっても、建築基準法や農地法など他法令に基づく手続きは必要となります。



注意！

「仮設建築物」とは、工事現場事務所のように一定期間経過後確実に撤去されるものをいいます。したがって、基礎が無いなど、いつでも撤去できるような形態であることだけでは仮設建築物とはみなされません。

また、全ての「仮設建築物」が許可不要で建築できる訳ではないため、まずは窓口にご相談ください。

● 用途変更の規制

都市計画法では、既存建築物の用途変更についても規制を行っています。

具体的には次のような行為は許可を受けなければ行うことはできません。ただし、建築行為と同様、許可を受けることができるものは法令等に定められたものに限られます。

- 農家住宅に農家以外の世帯が居住する。
- 農業用倉庫を建設業の倉庫や自動車整備工場として使用する。
- 許可を受けた建築物（例：ドライブイン）を事務所や住宅として使用する。



農家住宅の用途変更について

都市計画法では、農家住宅とその他の住宅とは別の用途に区分され、農家住宅として建築されたものに農家以外の世帯が居住することは、用途変更となります。ただし、農家住宅が建築された時期によって、次のように取り扱いが分かります。

建築されている土地が、**市街化調整区域になる前**に建築された住宅
～ 誰でも居住可能です。許可申請などの手続きも不要です。

建築されている土地が、**市街化調整区域になった後**に建築された住宅
～ 特別な事情がある場合に限り、農家世帯以外でも許可を受けて居住できます。

●市街化調整区域Q & A



市街化調整区域内の土地でも、地目が宅地であればどんな建築物でも建築することができますよね？



都市計画法による規制は地目とは関係ありませんので、宅地であっても法令に定められたもの以外は建築することができません。



建設資材のレンタル業を営んでいます。貸し出し用のユニットハウスを市街化調整区域の土地に保管しているのですが、建築物とみなされますか？



保管しているユニットハウスをその場所で物置や管理事務所などとして使用しないのであれば、建築物ではなく資材とみなされます。



定年退職を機に、市街化調整区域に移り住んで農業を営もうと考えています。とりあえず住宅を建設したいのですが、可能ですか？



農業者住宅は規制の対象外となりますが、農業者と認められるためには一定の要件を満たす必要があります。詳しくは窓口にご相談ください。



農家が経営する野菜直売所は、農業施設として許可不要または許可を受けて建築することができますか？



農村休暇法（ ）に基づく市町村計画の認定を受けたグリーンツーリズム関連施設であれば、許可を受けて建築することができます。

() 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律



以前住んでいた町では、市街化調整区域の規制という話を耳にしたことはありません。



市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）は、どの町にでも定められている訳ではありません。千歳市においては昭和46年に線引きが行われました。



市街化調整区域で建築行為が規制されるのはわかりました。では、資材置場として土地を使用するのであれば規制を受けませんか？



建築物の建築行為を伴わない資材置場であれば、都市計画法の規制は受けません。ただし、面積が1ヘクタール以上の場合は北海道の条例に基づく許可が必要な場合がありますので、事前に窓口にご相談ください。



適法に建築されたものであれば、誰がどのように使用しても問題はありませんか？



適法に建築されたものであっても、使用できる者や使用目的は制限されます。まずは窓口にご相談ください。