

## 市街化調整区域での建築物の建築について

都市計画法では、市街化を促進する区域を「市街化区域」、抑制する区域を「市街化調整区域」として区分しています。

市街化調整区域は、都市計画法により建築が認められるものを除いては、原則として、建築物の建築、増改築または用途変更をすることはできません。

また、農業用倉庫などの建築が認められた建築物を工場や貸倉庫などに使用する行為や、第1次産業従事者（農業・林業・漁業を営む方）の住宅を第1次産業従事者以外の方が住宅に使用する行為（用途変更）も規制されています。

### 都市計画法において市街化調整区域内で建築することができる要件は次のとおりです。

※許可が不要、許可が必要、いずれの場合にも、事前に都市住宅課へご相談ください。

#### <許可が不要のもの>

- 1 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物（例：農業用倉庫、畜舎等）又はこれらの業を営む者の住宅（都市計画法第29条第1項第2号）
- 2 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他政令で定める公益上必要な建築物（都市計画法第29条第1項第3号）
  - (1) 都市計画事業の施行として行う建築物等
  - (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物等
  - (3) 仮設建築物
  - (4) 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為が行われた区域又は住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号。現在は廃止）第4条の認可を受けた区域（旧事業法団地）での建築物等
  - (5) 通常管理行為、軽易な行為
    - ① 既存建築物の敷地内における車庫、物置等の附属建築物の建築  
※「附属建築物」とは、主たる建築物に附属して、同一の敷地内に建築される、それぞれ延床面積が30㎡以内の車庫、物置等で、それ自体独立の機能を果たさないものをいう。
    - ② 建築物の改築又は用途の変更でその改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内のもの
    - ③ 市街化調整区域内に居住する者の自営する、主として周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売店舗等で延床面積が50㎡以内のもの（業務用部分の延床面積が全体の延床面積の50%以上のものに限る。）の建築
    - ④ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

## <許可が得られれば建築できるもの>

都市計画法第 34 条により、例外的に建築が認められるものは以下のとおりです。

※左の数字は法第 34 条第 1 項の各号を指しています。記載のない号は本市に該当はありません。

- 1 主として周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売・加工・修理等の業務用の店舗、事業場等

一般的には、小・中学校、診療所、通所系の老人福祉施設、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等の用に供する建築物などが考えられます。

本号に該当する店舗・施設等は、周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定され、また、施設に応じて敷地面積や建築規模について制限があります。

- 2 市街化調整区域内の鉱物・観光等の資源の有効利用上必要な建築物

市街化調整区域において産出する原料を使用する生コンクリート製造業等に係る建築物や鉱山開発事業の用に供するもの等が考えられます。

なお、本号の「資源」は当該市街化調整区域内にある資源に限定されます。なお、温泉や人工的に作られた観光施設は線引（本市では昭和 45 年 12 月）前から認知されているものが該当します。

- 4 農林漁業用施設（許可不要のもの以外のもの）、市街化調整区域で生産される農林水産物の処理・貯蔵・加工用建築物

当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする業種（畜産食料品製造業、野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業等）で、農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物が該当します。

- 6 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業用建築物

- 7 市街化調整区域内に現存する工場の事業に密接に関連する事業で、事業活動の効率化のため市街化調整区域に必要な建築物

市街化調整区域内の既存の工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るために必要な建築物等を許可対象としているものです。ここでいう「関連」とは、人的関連や資金的関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいい、「密接な関連を有する」というためには、既存工場に対して自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として納入している場合であって、かつ、それらが既存工場の生産物の原料又は部品の 50%以上を占める場合である等の関係が必要とされています。

- 8 火薬類の貯蔵・処理用の火薬庫、火薬類の製造所

- 9 円滑な道路交通の確保のため適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等

ガソリンスタンドやドライブインが該当しますが、国道や道道の沿線に沿っておおむね 1 km 以上離れているものを対象としています。

- 10 地区計画区域内における、当該地区計画に適合している建築物
- 11 市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内での建築物  
おおむね 50 戸以上が連たんしている地域のうち、北海道の条例で指定した区域のことです。なお、建築物の用途は「建築基準法別表第 2（ろ）項に掲げる建築物以外のもの」又は「建築基準法別表第 2（ほ）項に掲げる建築物」となります。
- 13 市街化調整区域編入の際の土地所有者等が編入時から 5 年以内に行う自己用の建築物等  
都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった土地の区域に、以前から土地の所有権や土地の利用に関する権利を有していた者に対し、5 年間に限り、自己居住用・自己業務用の建築物の建築等を認める経過措置です。  
編入時から 6 か月以内に市長に対して開発目的等の届け出をすることが必要です。
- 14 前各号に掲げるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認めるもの  
第 1 号から第 13 号の規定に該当しないものであっても、一定の要件に該当するものは、許可権者である北海道の開発審査会の議を経て許可し得ることを定めたものです。

お問い合わせ先  
伊達市建設部都市住宅課都市計画係  
電話：0142-82-3294（課代表）  
E-mail：toshikeikaku@city.date.hokkaido.jp