

市街化調整区域における規制について

1 市街化区域と市街化調整区域の違い

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域とされています。

したがって、市街化調整区域内においては原則として開発行為はできないこととなっています。ただし、都市計画法第 34 条に規定するものについては、例外的に許可を得て開発行為を行うことが可能な場合があります。

2 市街化調整区域の立地基準

開発行為

都市計画法第 34 条に規程する市街化調整区域で許可を受けて行うことが可能な開発行為は、次のものです。

1. 日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等の建築を目的とするもの（日常サービス店舗等）
2. 鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物の建築等を目的とするもの
3. 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、当該市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要なものの建築等を目的とするもの
4. 「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」の規定に基づく所有権移転等促進計画に定める内容に従って行うもの
5. 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または中小企業の活性化に寄与する事業の用に供する建築物の建築等を目的とするもの
6. 市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物の建築等を目的とするもの
7. 火薬類取締法による火薬庫の建築等を目的とするもの
8. 市街化区域内において建築し、または建設することが困難または不適当な建築物の建築等を目的とするもの（沿道サービス施設、火薬の製造所）
9. 地区計画または集落地区計画の区域内において、建築物の建築等を目的とするもの
10. 市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定のもの
11. 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれのないものとして条例により定められた次の建築物の建築等を目的とするもの

12. 市街化調整区域に関する都市計画が決定または変更された際、自己用の建築物の建築等を行う目的で土地またはその利用に関する権利(既存権利)を有していた者で、当該決定または変更の日から6月以内に市長に届け出た者が、当該目的に従って行うもの
13. 市民農園整備促進法第12条第1項の認定市民農園建築物の建築の用に供する目的のもの
14. 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の2第1項に基づく沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われるもの
15. 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき認定された歴史的風致維持向上計画に即して行われるもの
16. 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律に基づき認定された総合化事業計画に従って行われるもの
17. 盛岡市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または著しく不適当と認められるもの

建築行為

都市計画法施行令第36条に規定する市街化調整区域で許可を受けて行うことが可能な建築行為は、上記の許可を受けて行うことが可能な開発行為の各項目のもの及び条例により定められた既存建築物の建替です。

※市街化調整区域における開発許可の基準についての詳細は、本市ホームページからダウンロードできます。「開発許可の手引き」

(<http://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/toshiseibi/kaihatsu/1010199.html>)

企画提案の検討に当たって、それぞれ立地の可否について「開発許可の手引」を参照のうえ、個別に審査基準を確認する必要があります。不明な点があれば市の担当（都市整備部都市計画課宅地開発係）までご相談いただきますようお願いします。