

「市街化調整区域内の違反建築の防止にご協力ください！」

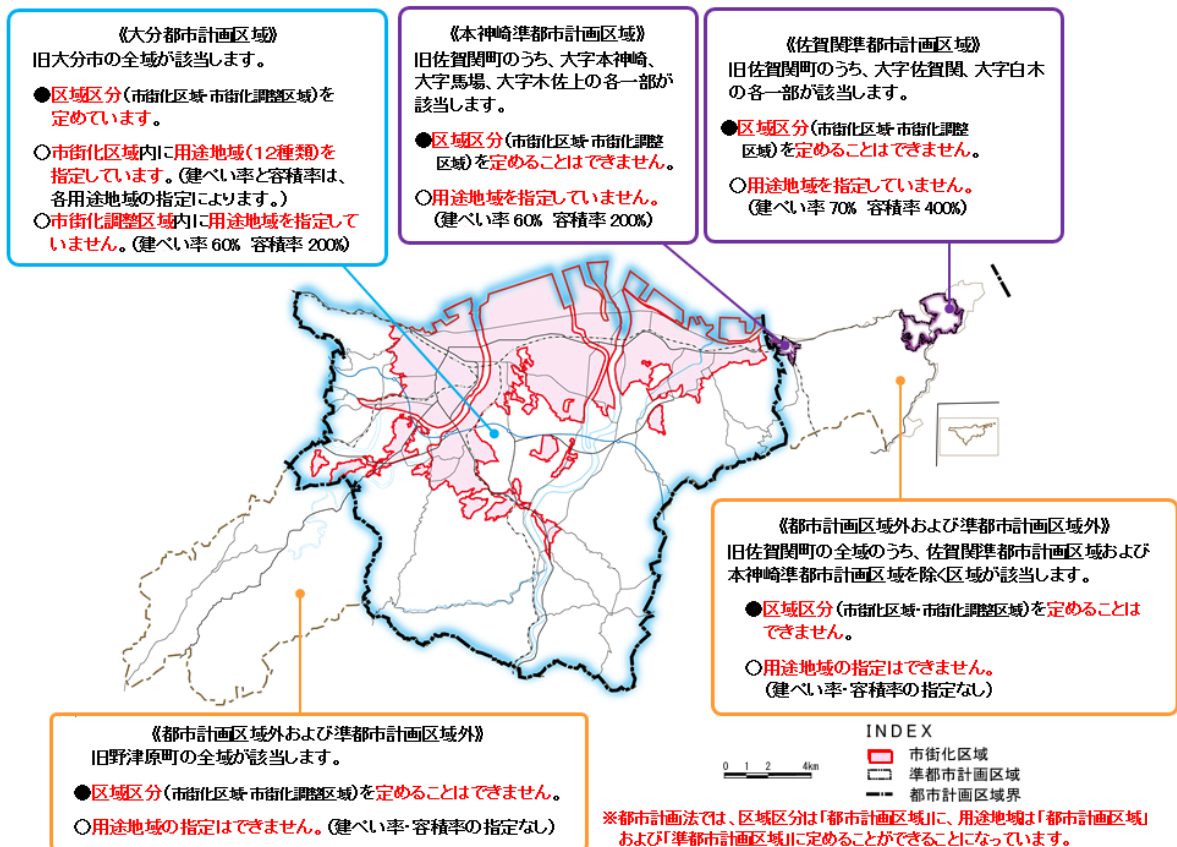
本市の都市計画は、大分都市計画区域と佐賀関準都市計画区域および本神崎準都市計画区域を指定しています。また、大分都市計画区域は、既に市街地が形成されている区域で公共施設を整備したり、面的な整備を行うことにより、積極的に整備・開発を推進する区域としている市街化区域と、市街化を抑制すべき区域とした市街化調整区域があります。

これらの都市計画区域では、建築行為や開発行為を行う場合、建築基準法に基づく「建築確認申請」や都市計画法に基づく「開発許可申請および建築許可申請」が必要になります。

特に、市街化調整区域は都市の健全な発展と計画的な街づくりを図るため、開発行為等は原則として認められていませんが、最小限必要な建築物については、市街化を促進するおそれがないものとして、特例的に建築が認められることもあり、あらかじめ都市計画法に基づく「許可」が必要になります。

1. 土地の売買や建築計画の事前に、都市計画区域及び区域・区分（市街化区域と市街化調整区域）を確認してください！

都市計画区域などの指定状況図



※ 詳細な都市計画情報を知りたい場合は、大分市ホームページの「おおいのマップ」を参照ください。

URL <http://www2.wagamachi-guide.com/citacity/>

2. 市街化調整区域とは・・・？

市街化調整区域は、都市計画法において「市街化を抑制すべき区域」と位置づけられ、建築物の建築行為(新築・増築(一定規模以上のものを含む)・改築・用途変更)は制限を受けており、一部の例外的行為(適用除外)や開発行為及び建築行為の許可基準に該当しなければ、建築できません。

※ 一部の例外的行為には、以下のようなものがあります。(都市計画法第29条関係)

- ・ 農林漁業を営む方の住宅や農林漁業の器具を収納する倉庫を建築する場合。
- ・ 公益上必要な建築物、付属建築物の車庫・物置、10㎡以内の増築など
- ・ 市街化調整区域の指定を受けたときに既に存在していた建物を用途変更なく増改築(既存の1.5倍以内又は200㎡以内)する場合など

※ 市街化調整区域での、建築物の建築および用途変更には、都市計画法に基づく開発行為および建築行為の許可が必要です。(都市計画法第34条に該当するもの)

- ・ コンビニなど日常生活に必要な店舗(限定的)
- ・ 農林水産物加工処理貯蔵に必要な施設
- ・ 開発審査会の議を経たもの

(分家住宅、土地収用法対象建築物、医療施設、社会福祉施設、有料老人ホーム等)

※ 市街化調整区域で都市計画法の許可を受けた建築物は、都市計画法の許可を受けた目的(用途)以外の目的では使用することができません。

例えば・・・

- ・ 専用住宅を事務所として使用
 - ・ 農家住宅を建設用倉庫として使用
- これらの行為は違反となります。

ただし、以下の場合は、用途変更の許可ができる場合があります。

- ・ 農家住宅から専用住宅
- ・ 専用住宅から店舗併用住宅

3. 開発行為とは？

※ 開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。(都市計画法第4条)

4. 建築物の基礎の構造とは？

※ 建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することです。

※ 建築物とは、「土地に定着する工作物のうち、屋根および柱若しくは壁を有するもの」をいいます。(建築基準法第2条第1号)また、建築物の基礎は、「建築物に作用する荷重および外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。」とされており、その構造は「べた基礎又は布基礎など」建築基準法に適合したものでなくてはなりません。(建築基準法施行令第38条)

※ コンテナハウス、ユニットハウス、簡易物置、テント張り倉庫等は建築物であり、基礎が必要です。

下図のような建築事例は基礎に補強コンクリートブロックを敷いた基礎としており、建築基準法に不適合であり、災害等に対して**危険な建築物**となっています。

コンテナハウス 簡易物置 テント張り倉庫 ユニットハウス



5. 市街化調整区域の違反建築物を購入（賃貸）すると最後に困るのは購入者（借り主）です！

※ 市街化調整区域では、**建築物を使用する人が変わっただけで違反となることがあります。**

例えば、

- 開発許可を受けた建物を、**許可された方以外が使用する**場合
- 農林漁業を営む方のための住宅・農林漁業の器具を収納する倉庫を、**農林漁業を行っていない方が使用する**場合 など

※ 市街化調整区域で土地や住宅を購入（賃貸）されるときは、**十分注意**しましょう！

よく確かめずに購入（賃貸）された場合、**トラブルが発生する可能性**があります。

- 例えば・・・
- **増改築ができない**
 - **金融機関からの融資が受けられない**
 - **売却ができない** など

このような場合、一番困ることになるのは**違反建築物を購入（賃貸）した方**です。

土地や**建築物**等を購入する際は、**不動産業者に相談し、重要事項説明等**により**確認**してください！

6. 市街化調整区域の「現況有姿分譲」「菜園分譲」等での建築行為にはご注意ください！

※ 市街化調整区域において、山林・雑種地等を、道路等の簡易な整備を行った後、**現況のあるがままの状態**で資材置き場や家庭菜園などの土地利用を目的として、**権利上の区画に区分し「現況有姿分譲」「菜園分譲」等と呼ばれる形で、土地を販売するケース**が見受けられます。

この場合、家庭菜園や駐車場等の利用は可能ですが、**原則として家屋や作業所・倉庫・物置等の建築物を建てることはできません。**

これらの土地で、**建築物を建築した場合は、都市計画法で違反建築物になる可能性**がありますので**十分にご注意**ください。

☆ **わからないこと、知りたいことは、開発建築指導課 開発指導室へお問い合わせ**ください。

大分市都市計画部 開発建築指導課 開発指導室（本庁舎7階）

代表電話 097-534-6111（内線）1912、1914、1915

直通電話 097-537-5683 FAX 097-534-6201

e-mail: kaihatu@city.oita.oita.jp