

市街化調整区域では原則として 建築物は建築できません

■都市計画法に基づく厳しい制限があります

- ・江別市は、都市計画法に基づき、農村地域の良好な環境を守り、計画的なまちづくりを行うため、「市街化調整区域」を定めています。
- ・市街化調整区域では、農家住宅や農業施設、公共公益施設のほか、許可を受けた建築物など※¹の一部の例外を除き、原則として、新たに建築物を建築することや、既に建築されている建築物の用途（目的）を変更して使用すること※²は、都市計画法で厳しく制限されています。

※¹ 許可を受けた建築物（地域住民のための小規模な店舗や修理工場、ガソリンスタンド、ドライブイン、廃棄物処理施設、福祉施設、宗教施設、農家の二男等が分家する住宅等）のほか、市街化調整区域が定められる以前（昭和45年7月27日）から存在し既存権利を有する建築物 等
また、これらの用途でも、立地基準や技術基準の制限により、許可を得られない場合があります。

※² 農業倉庫を農業以外の倉庫として使用することや、店舗として許可を得た建築物を住宅として使用すること、農家住宅に農家以外が居住することや農業以外の事務所として使用すること 等

■建築物とは？

- ・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附属物で、継続して同一の敷地に設置されるものをいいます。
- ・住宅、事務所、店舗、倉庫、工場等はもちろん、プレハブハウス（ユニットハウス）やコンテナ、車庫等の簡易なものも居住の有無、建築規模の大小、基礎の有無にかかわらず対象となります。
- ・また、バスやキャンピングカー等、一見移動が可能なものでも、同一敷地で継続的に使用されているものも対象となります。

屋根と柱のみ



プレハブハウス（ユニットハウス）



コンテナ



物置や事務所等として
残置された車両



除却や使用禁止等の命令、拘禁刑や罰金のほか、後々困ることが…！

- 都市計画法違反の建築物は、建築主や関与した関係者等が自らの責任で撤去等の是正をしなければなりません。
- 是正を行わない場合は、建築物の除却や使用禁止等の命令（都市計画法第81条）を受け、拘禁刑や罰金が科せられることがあります。
- また、自ら建築物を建築する場合に限らず、違反建築物を購入したり、適法な建築物を購入して他の用途（目的）に使用しても違反となる場合があるほか、違反行為に関与した建築士・建設業者・宅建業者等には、別の法律で営業停止や免許取消等が行われることがあります。
- 違反建築物は、増改築できない、金融機関から融資が受けられない、売却できない等、後々にもトラブルになります。