

市街化区域から市街化調整区域に見直され変わるもの（北九州市）

1. 都市計画区域の設定について

都市計画区域にて無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、本市のような政令指定都市は、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めなくてはなりません。（都市計画法（以下、「法」）第7条第1項）

1. 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（法第7条第2項）

2. 市街化調整区域とは

市街化を抑制すべき区域（法第7条第3項）とされていますので、原則、開発や建築はできません。

2. 市街化調整区域に編入後、特例的に開発・建築を認められるもの

前述のとおり、市街化調整区域では、原則、開発や建築はできませんが、特例的に、北九州市長により開発・建築行為が認められる場合があります。

市街化調整区域で、特例的に認められる開発・建築行為のうち、住宅に関するものを抜粋してご紹介します。

1. 既存建築物を、用途の変更を伴わずに、同一敷地内で改築(1.5倍以内)するなどの通常の管理行為・維持行為（法第29条1項11号）
2. 土地所有者、又は権利者が、市街化調整区域変更の日から起算して6ヶ月以内に北九州市長に届け出し、政令で定める期間（5年以内）に行うもの（法第34条13号）
3. 市街化を促進する恐れがなく、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で、開発審査会の審議を経たもの（法第34条14号）

(1) 世帯の分離、分家のために建築する住宅

線引き決定の日前から生活する現世帯の構成員等が、土地の相続等を受けて建築する自己用住宅（北九州市開発審査会審査基準1号）

(2) 従前の宅地に建築する住宅

従前、建物が建っていたことが明らかな宅地（敷地の範囲は従前建築物と同一であることが必要）に建築する自己用住宅 ※借地による住宅建築も原則可能（北九州市開発審査会審査基準3号）

(3) 既存の集落内にある自己所有地に建築する住宅

線引き決定の日前から既存集落（建築物の敷地相互間が概ね50m以内で、概ね50戸以上の建築物が連たんしている地域）内にある自己所有地において、現住宅が狭小であること等のやむを得ない事情により建築する自己用住宅（北九州市開発審査会審査基準4号）

(4) 既存の集落内にある既存の宅地に建築する住宅

既存集落内にある宅地（線引き決定の日前から土地登記簿上の地目が宅地であること等が必要）において、土地の造成等を行わずに建築する住宅

※自己の業務と兼用する住宅や、借地による住宅建築も原則可能

（北九州市開発審査会審査基準15号）

3の(1)から(4)に当てはまる場合でも、詳細な条件や開発審査会の審議等によって建築が認められないことがあります。

4. 農林漁業者住宅及び農林漁業用施設（法第29条1項2号）

（許可の際には、建築物の規模制限として、原則、建蔽率40%以下、容積率60%以下、建築物の高さ10m以下および、外壁後退距離1mとする旨の条件を付しています。（法第41条第1項および法第79条）

3. 原則認められない行為（住宅に関するものを抜粋）

市街化調整区域に編入後、次のような住宅に関する行為は原則として認められません。

1. 建物を販売する目的で住宅を新築する行為
2. 隣接地を取り込んで住宅を増改築する行為^{※1}
3. 自己用住宅となっている建築物を借家する行為^{※2}
4. もともと違法に建築された住宅を増改築する行為

※1：一定面積以下であれば可能な場合が有ります

※2：市街化調整区域に編入前から借家をしていた住宅であれば可能です

4. 住民の皆様に特に注意して頂きたいこと

市街化調整区内で建物を建築する場合には、必ず、北九州市開発指導課の審査が必要となります。

また、個々の建物や敷地等の条件、他法令等（建築基準法や各種基準など）に照らし合わせて審査した結果、許可を受けられない場合もありますので、建築の際には、必ず、開発指導課にご相談をお願いします。

（北九州市開発指導課 電話 093-582-2644）

5. その他

市街化調整区域になると、都市計画税はかからなくなります。（地方税法第702条）

また、開発や建築が制限されるため、固定資産税の土地の評価額が下がる可能性があります。

市街化区域から市街化調整区域の編入について、対象エリアやスケジュール等のご質問等に関しては、北九州市都市計画課にお尋ねください。

（北九州市都市計画課 電話 093-582-2451）