

快適で暮らしやすい街へ

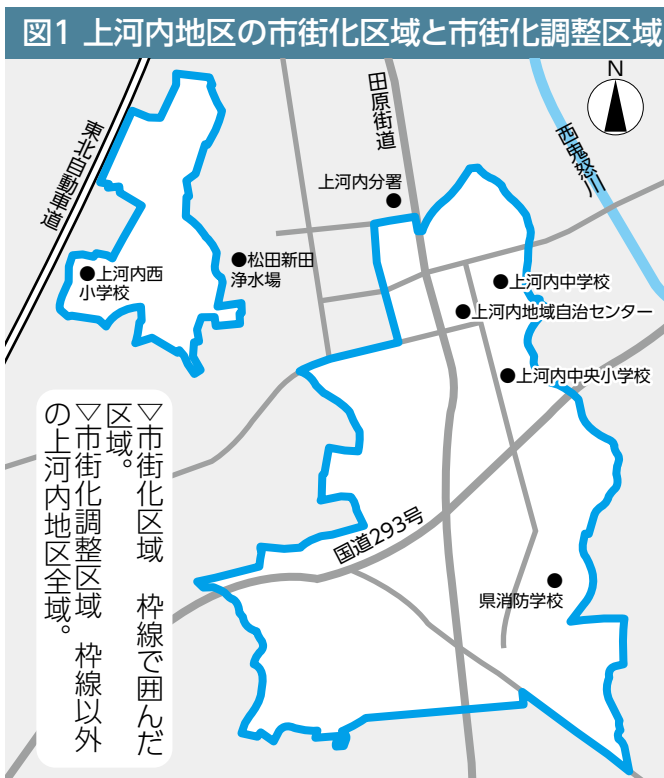
上河内地区での建築制度が変わります

本市では、暮らしやすい街を作るため、住宅地や商業地など計画的に市街化を行う「市街化区域」と、農地や森林などを守り育て市街化を抑制する「市街化調整区域」との区域区分(線引き)を行っています。これにより、3月下旬(予定)から上河内地区で建物を建てる際の基準が変わりますのでお知らせします。



上河内地区で市街化区域・市街化調整区域の設定(線引き)を行います

▽時期 3月末(予定)。
▽対象地区 左の図1の通り。



▽市街化区域 枠線で囲んだ区域。
▽市街化調整区域 枠線以外の上河内地区全域。

図2 市街化調整区域で建てられる建物

- 開発許可不要で建築可能な建物の例** 農家住宅、農業用施設、線引き前から建っていた建物の建て替えなど。
- 開発許可を受けて建築可能な建物の例** 分家住宅、申請地の周辺に長期間居住していた人などの住宅、日用品の販売店、飲食店、公共的な施設などで、開発許可基準に合ったもの。ただし、事務所や共同住宅、工場などは原則不可。

市街化区域と市街化調整区域で建築基準が違います

市街化区域は、住居・商業・工業などの用途地域に応じた建築ができます。市街化調整区域では、建築を

する場合、原則として開発許可が必要です。建築できるものは開発許可基準で定めています。市街化調整区域でも建てられるものの例は、左の図2の通りです。

よくある質問と答え

- 質問** 市街化区域になる予定の土地も、既存権利の届け出をする必要がありますか。
■**回答** 市街化区域は、用途地域に応じた建築が可能であるため、届け出の必要はありません。
- 質問** 今の自宅を建て替える場合も、既存権利の届け出や開発許可は必要ですか。
■**回答** 線引き前からあった建物の建て替えは、開発許可や既存権利の届け出は不要です。ただし、建物の用途を変更する場合や、敷地を拡張する場合は開発許可を受ける必要があります。

上河内地区で自己用建物の建築を考えている人へ 既存権利の届け出

■**期間** 線引きから6カ月以内。

■**内容** 上河内地区の市街化調整区域になる予定の土地で、現在、建物を建てる計画がある場合は、既存権利の届け出をすることで、線引きから5年間、開発許可基準に関わらず、自己用の住宅や店舗・事務所などの建物を建てるができます。ただし、貸家・貸店舗・貸事務所・宅地の分譲などを除く。

■**対象** 線引き前から土地の所有権や借地権などを有する人。ただし、抵当権・仮登記・売買予約などを除く。

その他

▽開発許可や建築行為の許可を受けた場合、5年以内に工事・行為を完了し、完了検査を受ける必要があります。

▽開発行為や建築行為の完了検査を受ける前に土地の所有権などが他の人に移った場合、新たな権利者は既存権利を行使することができなくなることがあります。

▽計画が都市計画法や関係法令の定め適合しない場合、予定の開発行為などができなくなったり、計画の変更が必要な場合があります。

▽必要書類などについて、詳しくは、市ホームページをご覧ください。都市計画課 ☎(632)2567 へお問い合わせください。

◎うんめ〜べ朝市 ▽日時 2月13日(土)午前9時~正午▽会場 中央卸売市場(築瀬町)▽内容 水産物や水産加工品、お菓子・乾物などの関連商品、野菜や果物の販売、お楽しみ抽選会▽その他 青果棟は開放しません。駐車場に限りがあるため、来場の際は相乗りなどにご協力ください。また、休市日(2月3・7・11・14・17・21・24・28日)を除く、午前10時~午後3時(営業は午前中心)に関連棟を開放しています。☎関連卸商協同組合 ☎(637)6811、中央卸売市場 ☎(637)6041