

市街化調整区域内での建築にはご注意を！

札幌市は、郊外の大部分が『市街化調整区域』であり、森林や農地などの貴重な自然を保全し、無秩序に市街地が拡大するのを抑制しています。

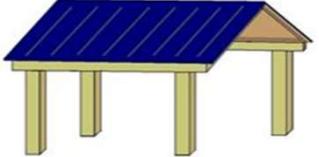
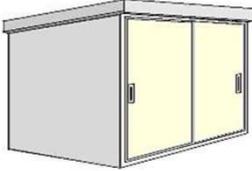
この『市街化調整区域』では、**原則として建築行為を規制**しています。ただし、建物の用途や使用方法によっては、例外的に建築行為が認められるケースがあります。建築可能な場合は、建築許可申請などの手続きが必要となりますので、開発指導課までご相談ください。

なお、今後は人口の減少が予測されているため、市街化区域の拡大は予定しておりません。

どのようなものが建物に該当しますか？

①土地に定着したもの ② 壁または柱があって、屋根が取り付けられたものが建物に該当します。建物の基礎の有無は関係なく、地面に設置されたプレハブハウス、コンテナのようなものも建物に該当します。

(具体例)

		
プレハブハウス	ユニットハウス	東屋（あずまや）
		
簡易物置	ログハウス	コンテナ

都市計画法違反に罰則はありますか？

都市計画法に違反した建物は自らの責任で是正が必要です。是正を行わない場合、工事の停止・建物の除却などの命令（都市計画法第81条「監督処分」）を受け、懲役や罰則が適用されることがあります。

都市計画法第91条（命令違反）1年以下の懲役又は50万円以下の罰金

都市計画法第92条（手続違反）50万円以下の罰金

市街化調整区域の土地利用について

第2次札幌市都市計画マスタープランの策定

「第2次札幌市都市計画マスタープラン」(※1)では、前マスタープランの理念を踏襲し、市街地の範囲は現状の市街化区域内を基本としました。

また、市街地の外の土地利用方針として、以下のとおり掲げております。

- ① 自然環境や農地の保全を基本とし、新たな市街地形成は行わない
- ② 市街地内になじまない施設の立地への対応等を検討する
- ③ 地域特性を踏まえ景観にも配慮した限定的な土地利用の許容を検討する

市街化調整区域の保全と活用の方針の改定

「第2次札幌市都市計画マスタープラン」の策定に伴い、平成30年12月に「市街化調整区域の保全と活用の方針」(※2)を改定しました。

方針の見直しにあたっては、自然環境や農地の保全を前提としつつ、市街地の外ならではの特質を生かし、土地を適切かつ有効に活用していくため、土地利用に関する考え方を類型化し、各類型に応じた誘導策を整理しております。(詳細は下記URLを参照)

土地利用の例



農産物の直売所など、農業振興を目的とした農業関係の土地利用

農地や自然環境との調和を前提として、太陽光発電など近年の社会的ニーズの変化に対応した土地利用



「市街化調整区域の保全と活用の方針」に示している土地利用については、許可を行うための基準である「札幌市開発許可等審査基準」(※3)において具体的にまとめており、これに基づいて許可を行っています。

※1 <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/master/index.html>

※2 <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/chouku/index.html>

※3 <http://www.city.sapporo.jp/toshi/takuchi/toshikei/sinsakijun.html>

<問い合わせ先>

都市局開発指導課(建築行為の規制・許可など本資料全般に関して) TEL011-211-2512

まちづくり政策局都市計画課(市街化区域と市街化調整区域の区分) TEL011-211-2506