

相模原市

市街化調整区域の手続き

1 市街化調整区域について

相模原市では、昭和45年6月10日に都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するいわゆる「線引き」が行われ、この日以降、市街化調整区域では建築物の建築が制限されることになりました。

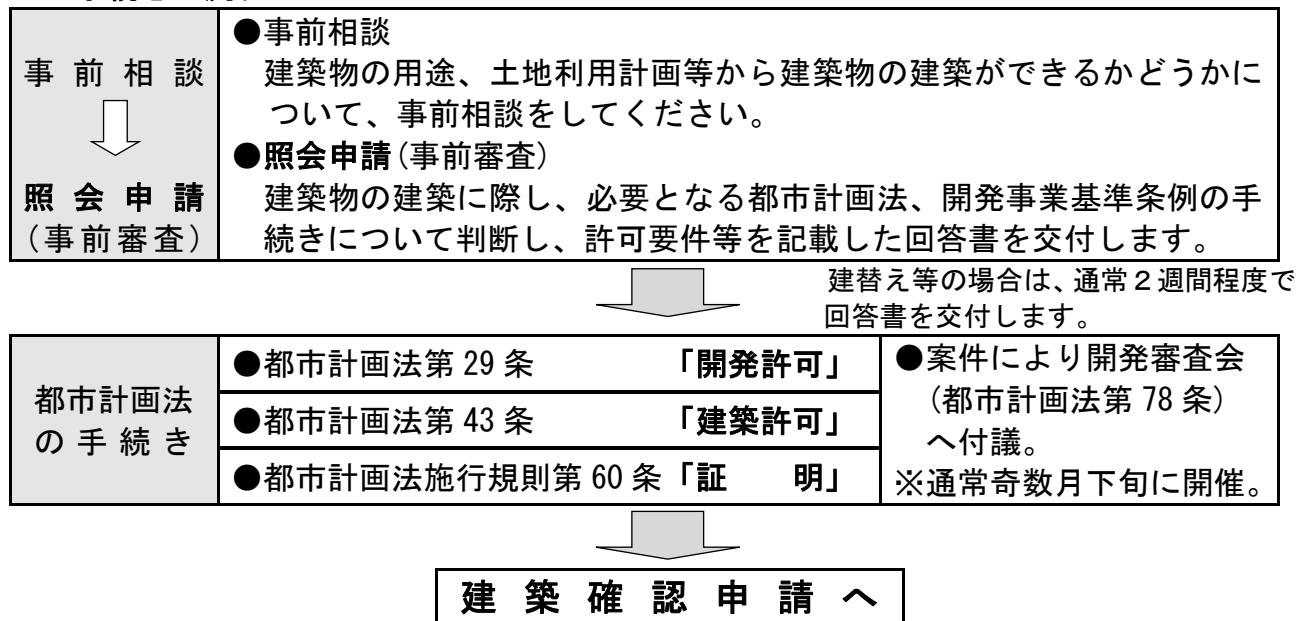
2 市街化調整区域で建築物を建築する場合の手続き

市街化調整区域では、建築物の建築が制限されており、都市計画法に定める基準に適合した建築物しか建築することができません。

このため、建築ができるかどうかは、建築物の用途、土地利用計画等を明確にしておいただき、事前相談のうえ、開発事業基準条例に基づき照会申請（事前審査）の手続きを行ってください。（建築ができる場合の法令上の根拠や手続き等について、後日、市から回答書を交付します。）

電話やメール、窓口での事前相談だけでは、建築ができる場合の正式な判断を行ったことにはなりませんので、必ず照会申請の手続きを行ってください。

3 手続きの流れ



4 照会申請に必要な書類(全てコピーで可)

【必ず必要となる書類】

- ①案内図(白図により作成) ②現況図(現況地盤高がわかるもの) ③求積図
④公図の写し(法務局発行※) ⑤土地登記簿全部事項証明書(法務局発行※)
⑥土地利用計画図(建築プラン、現況地盤高及び宅地計画地盤高がわかるもの)
※法務局発行書類は3か月以内のもの

【相談内容によって必要となる書類】

- ⑦農地法許可証明書 ⑧建築確認済通知書及び関係図面 ⑨都市計画法の許可書及び関係図書
⑩確認台帳(建築物)記載済証明書又は建築計画概要書(市建築審査課発行)
⑪家屋公課証明書 ⑫事業計画書 等

5 市街化調整区域で建築できる建築物の概要

都市計画法に定める基準に適合しているかどうかについては、建築物の用途を明確にした建築プラン及び土地利用計画図等に基づき、照会申請の手続きを行っていただき判断しますが、一般的な内容（市街化調整区域で建築できる建築物の概要）を下記に例示しましたので、参考としてください。

市街化調整区域で建築できる建築物の概要	
(1) 新築〔主な建築物〕	
<ul style="list-style-type: none">●法第29条第1項第2号（政令第20条）に定める建築物<ul style="list-style-type: none">・農家住宅、農業用施設（畜舎、倉庫、生産・集荷施設等） 等。●法第29条第1項第3号（政令第21条）に定める建築物<ul style="list-style-type: none">・公益上必要な建築物。●法第34条各号（又は政令第36条第1項第3号）に該当する建築物<ul style="list-style-type: none">・日用品店舗、農産物処理貯蔵加工施設、沿道サービス施設（給油所、飲食店、コンビニエンスストア等） 等。・分家住宅、収用移転、指定既存集落内の住宅 等。・公共公益施設（医療施設、学校）、特定流通業務施設 等。	
(2) 建替え等〔適法に建築され、現在も適法に使用されている既存建築物の同一敷地、同一用途での建替え等〕	
<ul style="list-style-type: none">●既存建築物が「線引きの日前に建築された建築物」又は「線引きの日後、都市計画法の許可等を受けて建築された建築物」であり、当該既存建築物の敷地内等に違反建築等がなければ、増築^{※1}、改築^{※2}が可能です。 <p>※1「増築」とは、建築物の床面積を増加することをいいます。</p> <p>※2「改築」とは、建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいいます。</p> <p><留意事項></p> <p>「分家住宅等の属性を有する建築物」又は「線引きの日後、既得権の救済により許可等を受けて建築された建築物」を増築、改築する場合は、申請者（建築主）要件など、当初の許可基準に立ち返り審査されますので、ご注意ください。</p>	

※新築、建替え等に際し、他法令の基準にも適合していなければ、建築することができません。
(例：建築基準法の接道要件など。)

※建築物を他の用途に使用したり変更したりすることは、原則できません。

※建築物の形態制限(建ぺい率、容積率等)は、市建築審査課へお問い合わせください。

※建替え等に際し、既存建築物が建築確認申請を受けて建築された建築物であるかどうかを必ず確認してください。(原則、建築確認申請を受けて建築された既存建築物であることを前提としています。)

※建替え等を除き、事務所、倉庫等の新築は、原則できません。

電話やメール、窓口での事前相談だけでは、建築ができる場合の正式な判断を行ったことにはなりませんので、必ず照会申請の手続きを行ってください。

【お問い合わせ先】

相模原市役所 開発調整課 審査第1班 電話(直通) 042(769)8251
(住所：〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号 市役所第1別館4階)