

不動産のはなし 2016年 4月号  
<市街化調整区域の土地>

先日あるお客様から市街化調整区域の土地の件で依頼がありました。その土地は農地なのですが、土地を農地として（安く）買ってその後転用してある施設（濁します）を建てたいらしいのです。農家資格は持っているので買うことは出来ると思うのですが、転用して思うような建物を建てられなければ意味がありません。

家を建てようとしたり、自分の事業の為に建物（店舗・事業所等）を建築しようとしたりした方はご存知だと思いますが、日本では例え自分の土地であったとしても全く自由に建物を建築できるわけではありません。「都市計画法」という法律により都道府県が「都市計画区域」（必ずしも市町村の区域と一致しない）という区域を決め、さらにその中を「市街化区域」「市街化調整区域」という区分けを行って都市計画を行っています。（さらに細かい区分けもありますがここでは省略します。）

「市街化区域」はその字の通りすでに市街化されているか、また市街化を図るべき区域なので基本的に建物を建築する事が出来ます。（用途地域という区分けによりさらに詳細な制限がありますが。）「市街化調整区域」は市街化を抑制すべき区域とされていて基本的に建物は建築出来ません。

浜松市内でももちろん「市街化区域」と「市街化調整区域」の区域分けがされています。土地に区分けの線が引かれているわけではないので一般には解らないのですが、浜松市のHPなどでも確認出来るはずです。但し「市街化調整区域」にも家が建っていたり、また店舗、事業所または何らかの施設が新たに建築されたりもします。これはそれぞれに法律に基づく許可があるものなのです。次号ではこれら「市街化調整区域」の建築についてはなしをします。

不動産のはなし 2016年 6月号  
<市街化調整区域の建物> ①

さて、「市街化調整区域」での建築のはなしです。

前号でも書いたように「市街化調整区域」の土地には基本的に建物の建築は出来ません。でも現実的には建物がたくさん(?) 建っていますよね。どんな法的な根拠で建物が建っているのでしょうか。

大規模な住宅・工業団地などの特定開発が行われた区域を除いた、一般的な「市街化調整区域」に建築されている建物の根拠は大きくは2つに分けられます。①「線引き前宅地」に建てられた建物②それ以外の「宅地」に建てられた建物です。建物が建てられる土地は「宅地」である必要がありますが、その「宅地」の種類が違うのです。（※登記簿の地目とは違います）

「線引き前宅地」の「線引き」とは、「市街化区域」と「市街化調整区域」を区分けしたことを意味するのですが、その区分けをした日以前に「市街化調整区域」に建物があった場合その土地は「宅地」となり既存の権利として建物の建築が可能なのです。実際は「市街化区域」の宅地に比べ、ある程度の制限はありますが売買や再建築も自由に出来ます。

この「線引き」がいつ行われたのかというと、合併前の浜松市、浜北市、舞阪町、雄踏町では昭和47年1月11日です。つまりこの日以前に「市街化調整区域」に建物があったか無かったかで、その土地の意味変わったわけです。（つづく）

## 不動産のはなし 2016年 8月号

### <市街化調整区域の建物> ②

「市街化調整区域」での建築のはなしの続きです。

「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分け、つまり<線引き>が行われたのは、合併前の浜松市、浜北市、舞阪町、雄踏町では昭和47年1月11日でした。そしてその日以降は、それ以前に「市街化調整区域」に既に建築されていた建物がある土地は「線引き前宅地」となり（若干の制限はありますが）再建築も可能な「宅地」となったのです。

さて、前号で述べた②それ以外の「宅地」（つまり「線引き前宅地」以外）に建てられた建物はどのようなものなのでしょう。これらは一般には「許可宅地」といわれるもので、例えば旧来からある「農家住宅（農林漁業者等の住宅）」や「農業用施設（農林漁業用施設）」であったり、また比較的最近のものでは「大規模既存集落」や「市街地縁辺集落」内における建築であったり、沿道施設（ガソリンスタンド、ドライブイン）等様々な許可要件によるものがあります。これらはすべて「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準 市街化調整区域の許可基準」（浜松市 HP：[ホーム](#)>[くらし・手続き](#)>[住まい・建築](#)> 市街化調整区域に建築物を建てる時は）に記載してありますので興味がある方は是非ご覧になって下さい。（94 ページあります（汗））

## 不動産のはなし 2016年 10月号

### <市街化調整区域の建物> ③

「市街化調整区域」での建築のはなしの続きです。

前回までは昭和47年1月11日に行われた線引き（市街化区域と市街化調整区域の区分け）後の「線引き前宅地」や「許可宅地」について書いてきました。

さて、その他の主な制度としては「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準 市街化調整区域の許可基準」（前号参照）の「第6章 集落内における開発行為・建築行為」の中にある「市街地縁辺集落」・「大規模既存集落」の制度があります。これらは比較的新しい制度で、まず「大規模既存集落制度」（以下、「大規模」と表記）が平成17年に施行され、当初の制度の見直しと合わせて平成21年に「市街地縁辺集落制度」（以下、「縁辺」と表記）が施行されました。

この制度はどちらも市街化調整区域に住宅（「大規模」は自己用住宅のみですが、「縁辺」は併用住宅・共同住宅も可）の建築を許可するものですが、建築可能な『地域』や『申請者の要件』（建物を建築する者の条件）が大きく違います。特に『申請者の要件』については「大規模」の場合、その地域にのべ20年以上の居住の実態等の非常に厳しい制限があるのに比べて「縁辺」には全く制限がない為、施行以来かなりの方が利用しています。詳しい内容については浜松市HP（[ホーム](#)>[くらし・手続き](#)>[住まい・建築](#)> 市街化調整区域に建築物を建てる時は）をご覧ください。

さてこれまでみて来た市街化調整区域の土地での建築に際して、許可を得る為に必ず確認が必要になる要件のひとつが、対象の土地が「農地（畑、田等）」か？ また「農地」だった場合「青地（注1）」かそれとも「白地（注2）」かということです。「農地」の場合はまず農地転用の可否によって、その土地が開発（建物の建築等）出来るかどうかの篩いかけられるのです。ちなみに前記の「大規模」の場合、青地農地でも対象になりますが、「縁辺」は対象外です。

今回はこれら「農地」についての事について書きたいと思います。

（注1） 「農用地区域」今後おおむね10年以上にわたり農業生産の基盤として確保されるべき土地の区域

（注2） 農用地区域以外の地域