

# 筵内地区の建築規制の緩和

筵内区は、市街化調整区域に指定されており、建築物の建築規制が厳しい地域となっています。そこで、市は**県開発許可条例による区域指定**を行い、指定する区域内における建築規制を一部**緩和**しました。

## ■ 区域指定エリアは、建築規制の一部が緩和されます

### 規制緩和前(区域指定前)

#### 市街化調整区域

##### 更地(雑種地)



★平成18年までに既存宅地※の建築許可をとってない・・・。(平成13年制度廃止)

→ 原則**建築不可**

★平成18年までに既存宅地の建築許可はとっていたが、許可を受けた**本人**しか建築できない・・・。

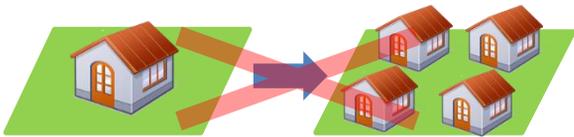
→ **第三者の建築不可**

##### 建物有



★建替えの際は同じ用途で！  
他の用途には**変更不可**  
例) 住宅→店舗 **×(NG)**

★敷地を**分割**して**複数**の建築物は**建てられない**。



★敷地を**拡大**しての建替えは**不可**

ただし、農家用住宅や旧宅造法により造成された区域内の建築物や都市計画法の許可を得て建てることのできる建築物(分家住宅、既存集落内の自己用住宅等)等であれば建築可能となる場合もあります。

### 規制緩和後(区域指定後)

#### 区域指定エリア

##### 更地(雑種地)



- ★①一戸建て住宅
- ②店舗兼用住宅(店舗部分50㎡以下)  
⇒店舗部分…事務所、パン屋、豆腐店、クリーニング店など
- ③日用品販売店舗、喫茶店、食堂等(建物部分が150㎡以下)

以上の建物が**本人**はもちろん、**第三者でも建築可能**。

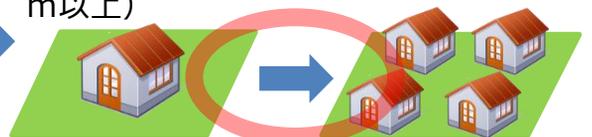
※①～③いずれも敷地面積200㎡以上

##### 建物有



★建替えの際は、上記①～③の範囲内であれば、用途の**変更も可能**  
例) 住宅→店舗(日用品販売用) **○(OK)**

★敷地を分割して**複数**の建築物を建てることも**可能**(分割後の敷地面積は200㎡以上)



★敷地を**拡大**しての建替えも**可能**

※既存宅地とは、昭和45年の市街化調整区域指定前から宅地であり、県知事から既存宅地であることの確認を受けることにより、建築物の建築が可能となる土地のことです。  
⇒平成13年に制度廃止(平成18年まで経過措置あり)

### 注意していただきたいこと

1. 区域内の**建物が建っていない宅地**や**雑種地**については、資産価値が上がるため、**固定資産税が上がります**。
2. 指定区域内での開発や建築行為には、諸法令に基づいた許可(開発許可、農地転用許可等)が必要です。