

市街化調整区域で家を

建てたい 売りたい 買いたい 方へ

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるため、都市計画法で建築が制限されています。そのため、誰でもどこでも住宅を建てられるわけではありませんが、条件を満たせば、許可を受ける等によって住宅を建てることができます。

「市街化調整区域になる前から親族が持っていた土地に家を建てたい」
「許可を受けて住宅を建てたけれど、転勤で引っ越すので売却したい」
「緑豊かな地域で土地を買って家を建てたい」

そんな方は、条件に合うかどうか、ぜひご確認ください。

高校生まで市街化調整区域内の実家に住んでいました。大学に進学する際に実家を出ましたが、結婚を機に、父の土地を相続する確約をして、実家の近くに家を建てることができました。

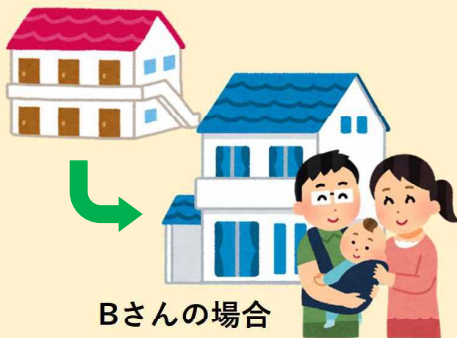


Aさんの場合

緑の多い環境に惹かれ、市街化調整区域で土地を探していたところ、「特別指定区域」に指定され、新規居住者でも住宅を建てられる土地が見つかりました。



Cさんの場合



Bさんの場合

市街化区域内のアパートに住んでいましたが、昔から祖母が所有していた市街化調整区域の土地を相続し、住宅を建てることができました。

許可を受けて建てた住宅に住んでいましたが、遠方への転勤で引っ越すことに…。10年以上住んでいたため、売却することができました。



Dさんの場合



昔から住宅が建っていた土地を購入し、その敷地内で住宅を建て替えることができました。

Eさんの場合

市街化調整区域内の住宅の建築、使用者の変更について、主に以下のような基準があります。

1. 新たに住宅（自己用住宅）を建築する場合

表 1

基準		対象となる方	対象となる土地	備考
世帯分離のための住宅 <small>〔 条例別表第 2 の 1 の項、 特例措置基準 13*1 〕</small>		市街化調整区域にある親族の住宅 に同居*2している（していた）方 で、下記①～③のいずれかに該当 する場合 *2 区域区分日以後に親族の所有となつた住 宅の場合は 10 年以上の同居	区域区分日前から 所有する土地（土 地を相続等するこ とが確実な場合を 含む。以下同じ）	許可必要 Aさん の場合 
既存集落における住宅 <small>〔 条例別表第 2 の 3 の項、 特例措置基準 13*1 〕</small>		下記①、②、④～⑥のいずれかに 該当する場合	50 戸以上の建築物 が建つ既存集落内 にある、区域区分 日前から所有する 土地	許可必要 Bさん の場合 
特 別 指 定 区 域 制 度 *3	地縁者の住宅 <small>〔 旧条例別表 第 3 の 1 の項 〕</small>	建築地の周辺の市街化調整区域に 通算して 10 年以上居住している （していた）方で下記①、②、④ ～⑦のいずれかに該当する場合	地縁者の住宅が建 築できると定めて いる特別指定区域 内に所有する土地	許可必要
	新規居住者の 住宅 <small>〔 旧条例別表 第 3 の 2 の項 〕</small>	対象者の限定はありません	特別指定区域内で あって、新規居住 者の住宅が建築で きると定めている 区域内にある土地	許可必要 Cさん の場合 
農業者用住宅 <small>〔 都市計画法第 29 条 第 1 項第 2 号 〕</small>		現在住宅を所有していない*4 農業 者（農業委員会の発行する農業者 証明等が取得できる方） *4 現住宅敷地内での建替え、世帯分離、住 環境改善のための移転建替え等を行う場合 は対象となる場合があります。	耕作地周辺の土地 等	許可不要*5
【対象となる方の条件】 ① 結婚により独立して別世帯を構成する場合 ② 2 以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合 ③ 既に別世帯を構成していて、Uターンし故郷に定住する場合 ④ 転勤等に伴い、Uターンし故郷に定住する場合 ⑤ 現住居に借家、狭小過密等の事情があり転居する場合 ⑥ 疾病または公害により転地せざるを得ない場合 ⑦ 居住環境の改善（日照・通風の確保等）を図る場合				




*1 令和 5 年度から土地の相続要件を緩和した特例措置基準を新設しました。

*3 特別指定区域制度とは、県の都市計画法施行条例に基づき、地域の課題や特性に応じて、建築できる建築物の用途及びその区域を知事が指定する制度です。

*5 都市計画法に基づく許可は不要ですが、建築に当たっては建築確認申請時に「開発許可等不要証明」が必要です。証明書の発行については、裏面の県相談窓口にお尋ねください。

2. 既存住宅の使用者（居住者）を変更する場合（増改築を行う場合を含む）

表 2

基準	対象となる方	対象となる住宅	備考
他人への譲渡のために居住者を変更する住宅 (条例別表第2の6の項)	・当該住宅に10年以上居住する方であって、転勤、介護者との同居等の事情により転居が必要な方（譲渡人） ・上記譲渡人から住宅を譲り受けようとする方	農業者用住宅又は都市計画法に基づく建築許可を受けた自己用住宅に通算して10年以上適法に使用された住宅	許可必要 Dさんの場合 
使用者（居住者）を限定しない住宅 (提案基準 25*6)	対象者の限定はありません	市町が集落区域として定めた区域内にあり、適法に建築された後、10年以上経過した住宅	許可必要 Dさんの場合 
区域区分日前に建築された住宅	右欄の住宅を取得、借家するなどして、引き続き住宅として使用*7する方（従前の敷地の範囲内で増改築を行う場合を含む） *7 住宅以外の用途に使用する場合は許可が必要です。	区域区分日前に建築され、適法に使用されている住宅	許可不要*5 Eさんの場合 

現居住者が現住宅敷地内で住宅*8を増改築することも可能です。（許可不要*5）

*6 令和5年度から対象者の要件を緩和しました。（旧UIターンする方の住宅）

*8 適法に建築され、適法に使用されているものに限りです。

【区域区分日とは？】

区域区分日とは、市街化調整区域として区分された日です。

- ・阪神地域では昭和45年10月31日
- ・東播磨、北播磨、中播磨、西播磨地域では昭和46年3月16日

その後、区域が拡大変更された地域もありますので、詳しくは裏面の窓口又は市町の都市計画担当窓口にてお問い合わせください。

表1、表2以外にも、建築できる基準がありますので、裏面の窓口にご相談ください。

詳細な基準や、他の許可基準については、右のQRコードから、兵庫県ホームページをご覧ください。



具体的に計画を進められる場合は、必ず事前に裏面の窓口にご相談ください。



兵庫県マスコット
はばたん

県相談窓口

以下の市町内の市街化調整区域内での建築は、以下の窓口にご相談ください。

市 町 名	相談窓口	電 話
芦屋市、猪名川町	阪神北県民局 宝塚土木事務所 まちづくり建築課	0797-83-3212
高砂市、稲美町、播磨町	東播磨県民局 加古川土木事務所 まちづくり建築課	079-421-9226
西脇市、三木市、小野市、 加西市、加東市	北播磨県民局 加東土木事務所 まちづくり建築課	0795-42-9406
福崎町、相生市、たつの市、 赤穂市、太子町、上郡町	中播磨県民センター 姫路土木事務所 まちづくり建築第1課、第2課	079-281-9567

特別指定区域に係る市町窓口

特別指定区域の指定の確認は、以下の市町窓口にお問い合わせください。

市 町 名	窓 口	電 話 (代表)
猪名川町	まちづくり部 都市政策課	072-766-0001
稲 美 町	地域整備部 都市計画課	079-492-1212
西 脇 市	建設水道部 住宅政策課	0795-22-3111
三 木 市	都市整備部 建築住宅課	0794-82-2000
小 野 市	地域振興部 まちづくり課	0794-63-1000
加 西 市	都市整備部 都市計画課	0790-42-1110
加 東 市	都市整備部 都市政策課	0795-43-3301
福 崎 町	まちづくり課	0790-22-0560
相 生 市	建設農林部 都市整備課	0791-23-7111
たつの市	都市政策部 都市計画課	0791-64-3131
赤 穂 市	建設部 都市計画課	0791-43-3201
太 子 町	経済建設部 まちづくり課	079-277-1010
上 郡 町	建設課	0791-52-1111

(芦屋市、高砂市及び播磨町には、特別指定区域に指定された土地はありません。)

このパンフレットの対象は、県が開発許可権限を持つ上記の市町のみです。
神戸市、姫路市、西宮市、尼崎市、明石市、加古川市、宝塚市、伊丹市、川西市及び三田市の10市については、各市の開発許可担当窓口にお問い合わせください。