

市街化調整区域に住宅を建てることできるか？

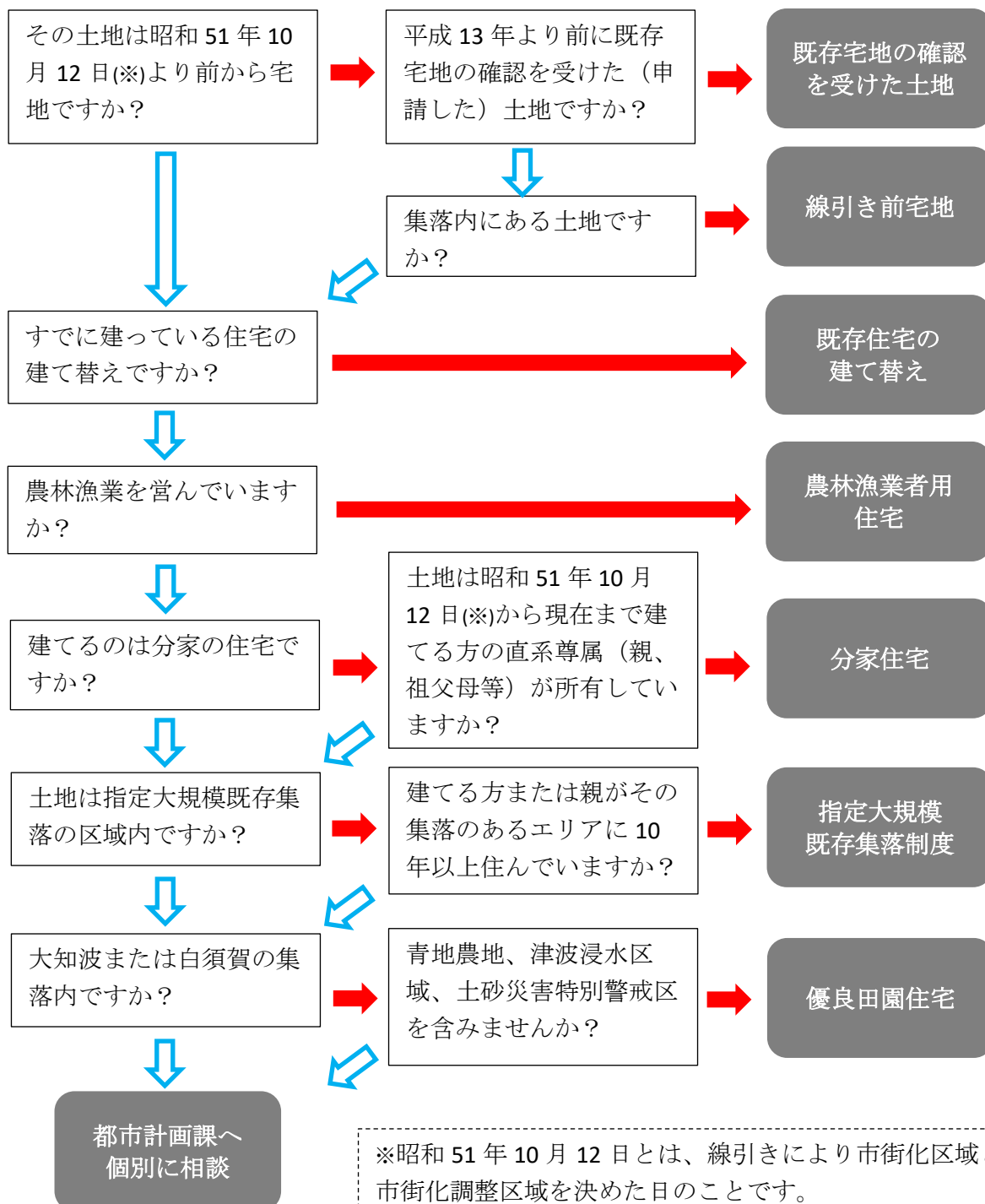
市街化調整区域では、無秩序な市街化を防ぎ、自然環境や農地を守るため、建物を建てるのが抑制されています。ただし、市街化調整区域においても集落があり、日常生活が営まれていることから、条件を満たす場合には、許可を受けて建物を建てるができます。

ここでは、湖西市の市街化調整区域にて、住宅を建てることできる主な立地要件について、ご紹介します。

【建築要件判断フローチャート】

➡ はい

➡ いいえ・わからない



【主な立地要件】

立地要件	主な条件	建築できる人	賃貸	要件詳細
1 土地に着目する制度				
既存宅地の確認を受けた土地	平成 13 年より前に既存宅地の確認を受けた（申請した）土地	どなたでも	可能	包括承認基準 19
線引き前宅地	- 線引き（※）前から宅地利用している土地 - 集落内にある土地	どなたでも	可能	包括承認基準 7
2 既存建築物に着目する制度				
既存住宅の建て替え	- 既存住宅の建て替え - 既存建築物が適法に建築されたものであること	既存住宅の建築条件による	既存住宅の建築条件による	包括承認基準 1、
3 建築者に着目する制度				
農林漁業者住宅	- 農林漁業を営む者が建築 - 仕事場所がある区域内の土地	農林漁業者	不可	令第 20 条運用基準
分家住宅	- 他の住宅適地を所有していない - 湖西市の市街化調整区域に 20 年以上居住 - 線引き（※）前から、建築主の直系尊属が所有してきた土地 - 集落内又は本家の隣接地	線引き（※）時の所有者の直系卑属（子、孫等）で他に自己用住宅を所有していない	不可	包括承認基準 3
4 集落の維持に着目する制度				
指定大規模既存集落制度	- 他の住宅適地を所有していない - 指定大規模既存集落の範囲内 - 本人又は親がその集落に 10 年以上住んでいる - 幅員 4 m 以上の道路に 4 m 以上接する土地	指定大規模既存集落が存するエリアの居住者又はその分家で他に自己用住宅を所有していない	不可	指定大規模既存集落制度について（区域などの確認）
優良田園住宅	- 大知波、白須賀の集落内 - 優良田園住宅建設計画の認定を受けている - 青地農地、土砂災害特別警戒区域、津波浸水区域でない土地	どなたでも	優良田園住宅建設計画に合致する者であれば可能	優良田園住宅制度について（おおよその区域などの確認）

※線引きとは、昭和 51 年 10 月 12 日に市街化区域と市街化調整区域を区分した日のことです。

ここに記載した制度以外にも建物が立地できうる要件があります。湖西市のウェブサイトに掲載しているため、「[湖西市 立地基準](#)」で検索するとご確認いただけます。

【線引き前から宅地利用されているかを確認する方法】

まずは、次の①～⑥のいずれかの資料があるかをご確認ください

- ① 「既存宅地の確認通知書」が手元に保管されていること
- ② 毎年5月に送付される「固定資産税・都市計画税 納税通知書」にて、家屋の建築年が作
用和 50 年以前との記載があること【市役所 1 階税務課】
- ③ 法務局の土地の登記事項証明書にて、線引きの日（昭和 51 年 10 月 12 日）以前から地目が
「宅地」となっていること【法務局】
- ④ 法務局の建物の登記事項証明書にて、線引きの日（昭和 51 年 10 月 12 日）以前から建物が
登記されていること【法務局】
- ⑤ 線引きの日以前に建築確認通知書等が発行されていること【市役所 3 階建築住宅課】
- ⑥ 線引きの日以前に建築目的での農地転用許可が出ていること【市役所 2 階産業振興課】

線引きの日以前から宅地利用していると思われるがこれらの資料がない場合、個別に都市計画課へご相談ください。

【その他】

他法令へ適合しない場合等、都市計画法の立地要件に該当しても、必ず建築できるとは限りません。建築を計画される場合、必ず事前に市の担当又は行政書士等の専門家へご相談ください。