

ここに住みたい！

でも、

市街化調整区域で  って建つの？



市街化調整区域では、都市の無秩序な拡大防止や農林水産業に必要な土地の確保、環境の保全等の観点から住居等の建築は規制されています。しかしながら、新都市においては少子高齢化や望まれない転出等の影響により地域コミュニティの維持などに課題を抱える一方で、ライフスタイルの変化や自然豊かな環境で住みたいなど『住』に関する需要もあります。このパンフレットが新都市の市街化調整区域に家を建てたいと希望される方の後押し、お悩みを解決するきっかけになることを期待します。

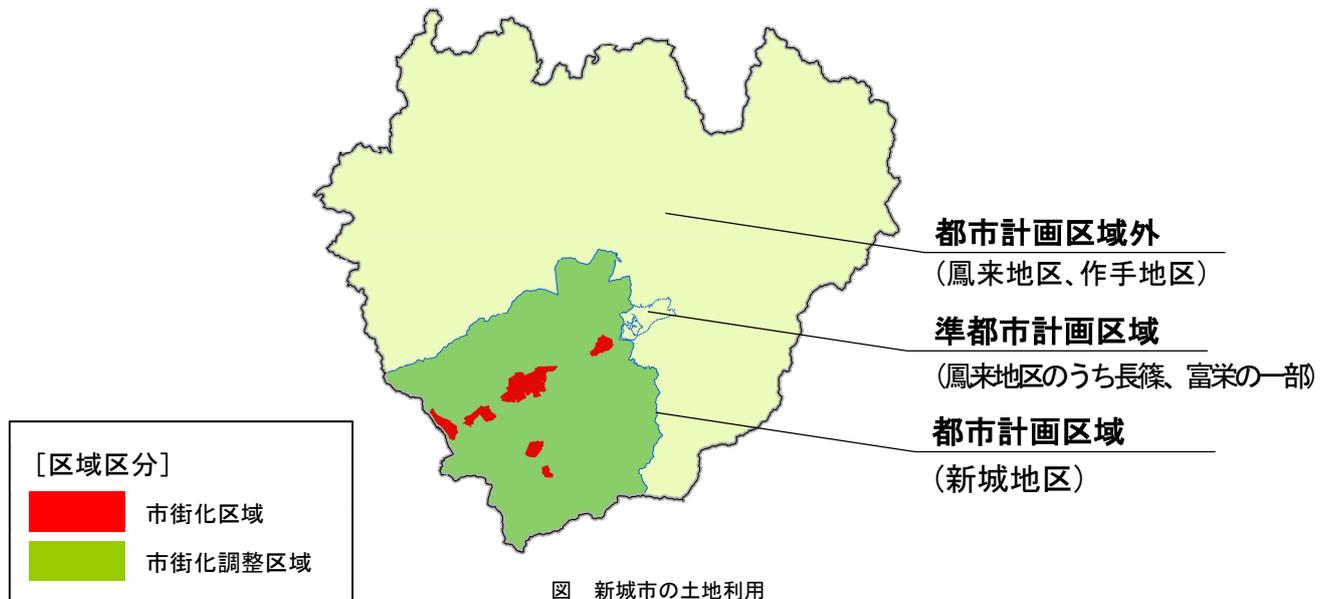


新都市
第3版 令和8年3月



1. そもそも市街化調整区域ってなに？どこにあるの？

都市計画区域(新城地区)は、市街化区域と市街化調整区域に区分されています。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、建築等が規制されています。下の図(新城市の土地利用)のとおり、新城地区の緑色の部分が市街化調整区域となっています。



区域区分って何？

区域区分とは市街化区域と市街化調整区域の区分の分けをいいます。新城市における区域区分(線引き)の日は、**昭和45年11月24日**です。



2. 市街化調整区域に『家』は建たないの？

一定の条件を満たす開発や建築については、愛知県の許可等^{※1}を得て建築等することができます。『誰でも』『どこでも』『どんなものでも』自由に建築等できるわけではありませんが、あきらめる前に本当に建てられないのか確認してみてもいいでしょうか。

※1 一部許可不要なものもありますが、手続きを経て証明を受ける必要があるものもあります。



3. どんな『家』なら建つの？

市街化調整区域内では『誰が（人）』『どこに（場所）』『何を（用途）』建築したいのか、個々の状況により許可等の可否が判断されます。このパンフレットは『例えば』こういった建物であれば『可能性があるかも』という視点で例示します。

① 農家住宅 ※詳しくは6Pへ

市街化調整区域内に農地を所有する農業従事者のための住宅

イメージ⇒市街化調整区域内の農地を耕作する方のための住宅

② 分家住宅 ※詳しくは6P～7Pへ

線引き(昭和45年11月24日)前から所有する土地に所有者の子や孫が建てる住宅

イメージ⇒市街化調整区域内の土地を代々所有している方のための住宅

市街化調整区域内に代々住み続けている方のための住宅

③ 既存宅地における住宅 ★どなたでも活用可能 ※詳しくは7Pへ

線引きから現在まで宅地として継続利用されてきた土地に建てる住宅

イメージ⇒線引き前から宅地として利用されてきた土地に建てる住宅

④ 用途変更する住宅 ※詳しくは8Pへ

一定期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更

イメージ⇒空き家を購入して既存の建物のまま暮らしたり、新築する住宅

⑤ 県条例で指定した区域内に建築する住宅 ★どなたでも活用可能 ※詳しくは8Pへ

イメージ⇒一定の基盤整備がされている県指定区域内に建てる住宅

これらの住宅は市街化調整区域であっても建てられる**可能性**があります。

ほかにも、相続等により取得した既存集落内の土地で、その場所で建てるやむを得ない理由がある場合は自己用の住宅が建てられる可能性があります。

その他に既に許可を得て造成された緑が丘などの住宅団地では住宅の建築が可能です。

また、地区計画や優良田園住宅といった制度を活用して住宅団地を造成した地区においても住宅の建築が可能です。

※地区計画の詳細は9P～10P、優良田園住宅の詳細は11P～12Pへ

4.具体的に聞いてみましょう！

・子どもの家を建てたいなあ



子どもが結婚を機に新城に帰ってきます。先祖代々市街化調整区域に
所有している土地がありますが、子どもの家は建てられますか？

線引き前から代々所有している土地であり、近くに既に建物が建っ
ている場合で、ご家族が市街化区域内に建物を建てられる土地等を所有
してないなど、要件を満たしていれば建てられる可能性があります。



・アパートから引越したいなあ



アパートに暮らしています。家族が増え家が手狭になったので、自然
豊かな市街化調整区域でのびのびと子育てしたいのですが、土地を購
入し家を建てられますか？

例えば『既存の宅地』の要件のある土地や県条例で指定した区域内で
あれば、どなたでも建てられます。許可の取得が必要な場合が多いた
め、許可の可否については相談ください。



・住みながらカフェとかできるかなあ？



市街化調整区域で店舗併用住宅のカフェを建築したいのですが、建て
られますか？

建築したい土地が『既存の宅地』であれば店舗併用住宅のカフェを建
築できる可能性はあります。



・空き家に住めるのかなあ？



市街化調整区域にある空き家を購入し、住みたいと思いますが、可能
ですか？ また、建替はできますか？

空き家が適正な手続き等を踏んで建てられ、適正に利用されてきたも
のであれば用途変更の許可を受けたうえで住める可能性があります。
また『既存の宅地』に建っている空き家であれば住める可能性があり
ます。



・空き家って貸したりできるのかなあ？



線引き前に建てた家を相続しましたが、住む人がいないため空き家です。維持管理も大変なため貸したり、売ったりしたいと思いますが、可能ですか？

『既存の宅地』であれば貸すことも、売ることもできる可能性があります。

農家住宅や分家住宅など人の要件により建てられた住宅は貸すことはできませんが、一定期間適正に利用されてきて、やむを得ない事情がある場合には許可を得たうえで、売ることも可能かと思われます。



・土地って売っても大丈夫かなあ？



市街化調整区域内の土地を売りたいのですが、売れますか？
また購入した人は家を建てられますか？

都市計画法自体には土地を売ることを制限する規定はありませんが、農地法など他法令において制限されている場合があります。

売買後建物を建てたいのであればその土地や建てられたい方に要件がないと活用できない可能性があるため、市役所や土地の取引、建築に精通されている事業者さん（宅地建物取引士や行政書士、建築士など）にまずは相談してみてもいいでしょうか。



・土地活用（建物を建てたり）できるのかなあ？



市街化調整区域内の土地に建物を建てて利用する事はできますか？

『誰が（人）』『どこに（場所）』『何を（用途）』建築したいのか、個々の状況により許可等の可否が判断されますので、市役所や建築に精通されている事業者さん（宅地建物取引士や行政書士、建築士など）に相談ください。





5. 相談窓口

都市計画法の許認可や証明は愛知県により事務処理されますが、**まずはお気軽に市役所都市計画課へご相談ください。**可能な範囲で一般的なお話をさせていただきます。

市役所都市計画課 本庁舎2階⑪番窓口

TEL 0536-23-7640 (直通)

FAX 0536-23-7047

Mail toshi@city.shinshiro.lg.jp



6. 注意事項

市街化調整区域は『誰でも』『どこでも』『どんなものでも』自由に建築等できませんが、人の条件や土地の条件等を満たせば家を建てられる可能性があります。また、適正に建てられた建物のはなれ等であれば建てられる可能性もあります。住みたい地域をあきらめる前に、まずはお相談ください。

なお、このリーフレットは市街化調整区域に家は建たないのかという視点から主に都市計画法の許認可に係る事項を説明しています。市街化調整区域において家を建てるためには都市計画法のほか建築基準法や農地法など多くの法令を遵守する必要がありますので、ご注意ください。



① 農家住宅（許可は不要ですが、証明手続きが必要です）

イメージ ➡ 市街化調整区域内の農地を耕作するための住宅

<p>基準※2</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業（日本産業分類A－農業）を営む方（従業員や兼業農家を含み、従事期間が60日／年未満の臨時的従業者を含まない）。 ・ 本市の市街化調整区域で農業に従事する者であること。 ・ 1,000㎡以上の耕作面積があること、または、農業生産物の総販売額が15万円以上あること。 ・ 敷地面積の規模の制限はなし（適正な範囲内）。 など
<p>その他</p>	<p>【農業】 家庭菜園等生業としてないものは農業には該当しません。</p>

② 分家住宅①【一般分家】（許可が必要です）

イメージ ➡ 市街化調整区域内の土地を代々所有している方のための住宅

<p>基準※2</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世帯の通常の分化発展の過程において、やむを得ない事情により必要とする住宅であること。 ・ 原則、直系尊属が市街化調整区域決定前（昭和45年11月24日）から継続して所有している土地であること。 ・ 既存の建物から100m以内で、所有地の中で最も適地であること。 ・ 申請者や配偶者、直系尊属及び申請地所有者が市街化区域内に建築できる土地や用途変更可能な建物を所有していないこと。 ・ 申請者は当該土地において世帯を構成する合理的事情があること（独立や結婚、Uターンなど）。 ・ 申請の建物は1戸の専用住宅等で申請敷地は500㎡以下であること。 ・ 建築等するために他法令の許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。 など
<p>その他</p>	<p>【専用住宅等】 専用住宅又は建築基準法別表第2（い）項第二号に該当する兼用住宅（自己業務用に限る）をいいます。</p>

② 分家住宅② [大規模な集落内への分家] (許可が必要です)

イメージ 市街化調整区域内に代々住み続けている方のための住宅

<p>基準※2</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・世帯の通常の分化発展の過程において、やむを得ない事情により必要とする住宅であること。 ・知事が指定する指定既存集落内に、原則として市街化調整区域決定前から継続居住している世帯構成員や子等が分家するものであること。 ・申請地は世帯構成員が居住している指定既存集落内であること。 ・申請者や配偶者、世帯構成員及び世帯構成員の配偶者が市街化区域内に建築できる土地や用途変更可能な建物を所有していないこと。 ・申請者は当該土地において世帯を構成する合理的事情があること（独立や結婚、Uターンなど）。 ・申請の建物は1戸の専用住宅等で申請敷地は500㎡以下であること。 ・建築等するために他法令の許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。 など
<p>その他</p>	<p>[指定既存集落] 指定既存集落とは、独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、小中学校や鉄道駅やバス停、日用品店舗等、診療所など社会生活に係る施設のいずれかがあり、180棟以上の建物が連たんしている集落などをいいます。</p> <p>[子等] 子等とは世帯構成員の子又は世帯構成員の孫（世帯構成員と市街化調整区域決定前に同居していた者の子）に限られます。</p> <p>[専用住宅等] 分家住宅①通常分家に同じです。</p>

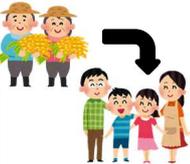
③ 既存の宅地における住宅 (許可が不要な場合もあります) **どなたでも活用可能**

イメージ 線引き前から宅地として利用されてきた土地に建てる住宅

<p>基準※2</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域となった際（線引きの日）から現在まで継続して宅地であり、おおむね50戸以上の建物が連たんしている土地であること。 ・居住又は自己業務に供する建築物であること（住宅、店舗等、事務所、倉庫又は工場）。 ・申請地の規模は5ha未満であること。 ・建物の高さは10m以下であること。 ・区画を割る場合、原則1画地の敷地面積は160㎡以上であること。 ・建築等するために他法令の許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。 など
<p>その他</p>	<p>[住宅、店舗等] 建築基準法別表第2の（い）第一種低層住居専用地域、（ろ）第二種低層住居専用地域及び（は）第一種中高層住居専用地域内に列記された建築物が許可の対象です。</p> <p>[事務所、倉庫又は工場（作業場を含む）] 建築基準法別表第2（る）準工業地域、（を）工業地域（第5号、第6号を除く）及び（わ）工業専用地域内（第1号から第6号までを除く）に列記された建築物は許可の対象外です。</p>

④ 用途変更する住宅（許可が必要です）

イメージ  空き家を購入して既存の建物のまま暮らしたり、新築する住宅

<p>基準※2</p> 	<p>○要件別の基準/1項関係（市街化調整区域全域が対象）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法等に基づき適正に建築された後に10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等であること。 ・用途変更後は原則として1戸の専用住宅で、自己の居住用として使用すること。 ・専用住宅等を譲渡する場合、譲り受ける者の現住居について事情（過密、狭小、被災、立ち退き、借家等）があること。 <hr/> <p>○要件別の基準/3項関係（空家等活用促進区域が対象）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法等に基づき適正に建築された後に10年以上適正に利用された空家等活用促進区域内の空家等であって、空家等活用促進指針に基づく誘導用途に用途変更するものであること。 <p>◎共通の基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会通念上やむを得ない事情があること。 ・他法令の許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。 など
<p>その他</p>	<p>[専用住宅等]</p> <p>専用住宅又は併用住宅をいいます。</p> <p>[やむを得ない事情] ※3 適正利用の期間によらず用途変更可能</p> <p>「主たる収入者が破産法に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難な場合※3」や、「住宅が裁判所の競売や官公庁の公売に付された場合※3」、「主たる収入者の死亡など経済的負担が生じ※3たり、主たる収入者の転勤や退職、家族の健康上の事情などにより現在の住宅に住むことが困難」などが該当します。</p> <p>[1戸の専用住宅]</p> <p>建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げる兼用住宅に該当する併用住宅も該当します。ただし住宅以外の部分については居住者が自ら営むものに限られます。</p>

⑤ 県条例で指定した区域内に建築する住宅（許可が必要です） **どなたでも活用可能**

イメージ  一定の基盤整備がされている県指定区域内に建てる住宅

<p>基準※2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・知事が指定した区域であること。 ・専用住宅、事務所や店舗等の兼用住宅、共同住宅で敷地面積が200㎡以上かつ建物の高さが10メートル以下であること。 など
<p>その他</p> 	<p>[知事が指定した区域]</p> <p>新城市では、①豊島字竜谷の一部、②字奥井道、字井道及び字鯉淵の一部、③杉山字町浦、字大東、字荒井及び字柴先の一部、④富永字ヤシキ、字沢田、字今屋敷、字梵知口、字新栄及び字新知の一部が指定されています。詳細については市HP（市街化調整区域での住宅等の立地基準の緩和）をご覧ください。</p> <p>[専用住宅、事務所や店舗等の兼用住宅]</p> <p>建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号に該当する建築物をいいます。</p>

※2 代表的な基準を示したに過ぎません。詳細は県との事前相談時等にご確認ください。

地区計画はその地区の特性に応じてきめ細かくルールを定めるまちづくりの計画です。新都市では都市的ポテンシャルの高い地域については市街化調整区域であっても柔軟な土地利用を実現するために、本市独自の市街化調整区域内地区計画ガイドラインを策定し、公表しています。

地区計画に沿った建築計画により許可を得ることで住宅等の建築が可能となります。

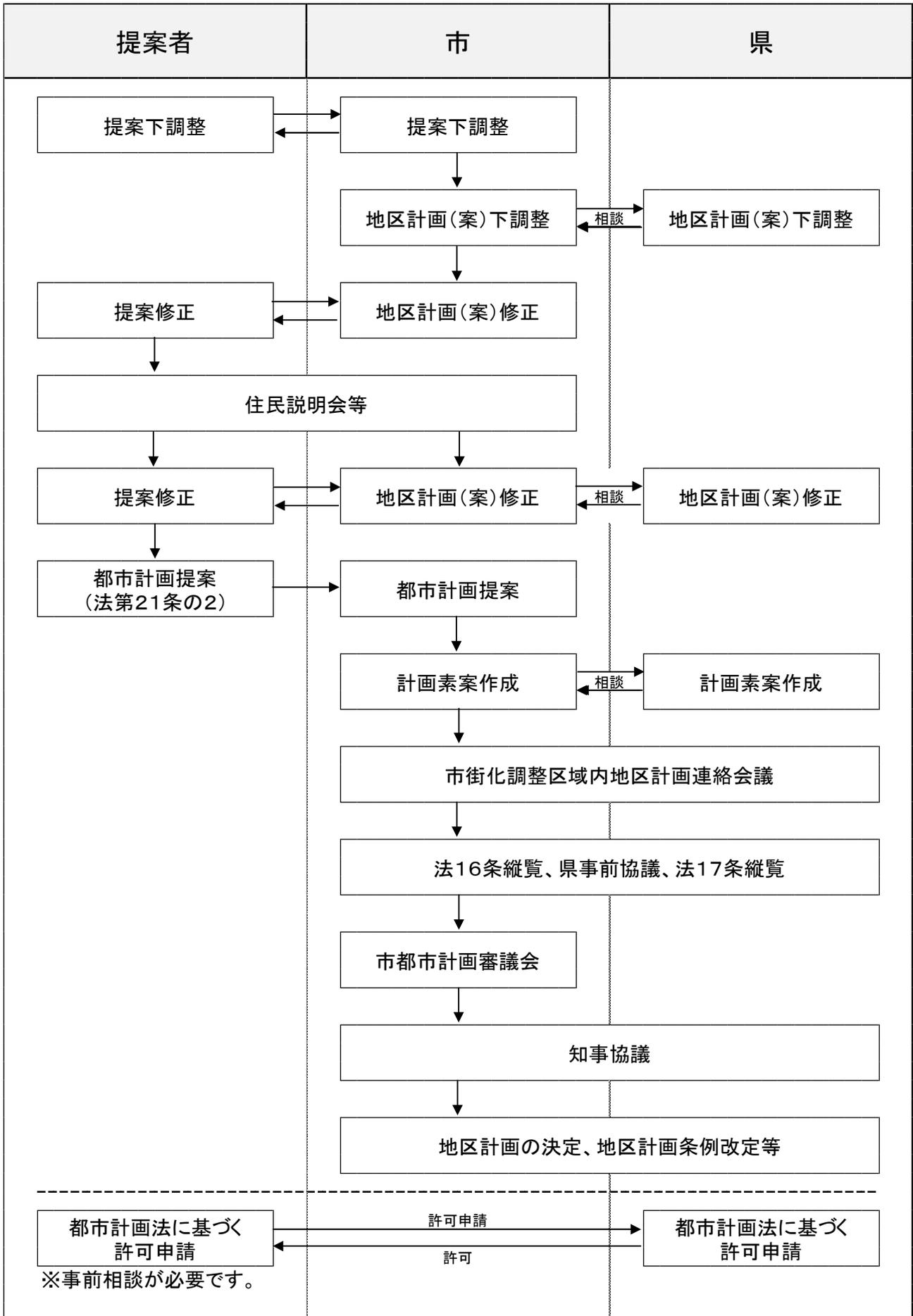
地区計画【住居系】（地区計画の提案を市へ提出し、市にて地区計画を定めた上で、許可が必要です）

イメージ 新城駅などの近くで住宅団地を造成し、その一画に建てる住宅

<p>基準等 (主なもの) ※4</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法などをはじめとする関係法令に適合すること。 ・第2次新都市都市計画マスタープランの第4章まちづくりの方針に適していること。 ・市街化調整区域における地区計画ガイドライン別紙「地区計画の種類（住居系／駅近接型：跡地利用型）」に該当すること。 ・次に示す地域や地区等を含めないこと。 <ul style="list-style-type: none"> ①地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域、溢水・湛水等により災害の危険が大きいと想定される区域 ②保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安施設地区予定地 ③農業振興地域の農業地域、農地転用が許可されないと見込まれる農用地 ④自然環境保全法の指定地域、自然公園法の特別区域 ・駅近接型は新城駅、東新町駅、野田城駅の徒歩圏内（概ね半径1km以内）であること。また面積は0.2ha以上20ha未満であること。 ・跡地利用型は公共施設等の跡地であること。また、面積は0.2ha以上（跡地全体面積が0.2ha未満の場合にはその面積以上）であること。 ・敷地の最低限度は200㎡以上とし、建ぺい率の最高限度は60%、容積率の最高限度は200%であること。 など
<p>その他</p>	<p>【住居系】</p> <p>建築物の用途は、建築基準法別表第2の（は）第一種中高層住居専用地域に列記された建築物の範囲内です。ただし、同表（い）項の第4号（幼稚園、小学校及び中学校を除く。）、第5号及び第7号並びに（は）項の第2号から第4号までに上げる建築物は除きます。</p>

※4 主な基準等を示したに過ぎません。詳細は市との事前相談時等にご確認ください。

地区計画制度を活用した建設までのイメージフロー



※すべての手続きを示したものではありませんので参考としてください。

新都市では豊かな自然環境の中でゆとりや潤いに満ちた生活を求める人々の要求に応えることで、定住を促進しコミュニティの維持と地域の活性化を図るため優良田園住宅の建設を促進することとしています。

本市における優良田園住宅の建設に係る基本的事項等（主なもの）は以下のとおりです。

優良田園住宅（優良田園住宅建設計画を策定し、市が地区計画を策定した上で、許可が必要です）

イメージ 指定区域で住宅団地を造成し、ゆとりのある一画に建てる住宅

基本的事項等 (主なもの) ※5

▼基本的事項

- ・新都市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針を遵守すること。
- ・鉄道駅やバス停留所がある既存集落または下水道法に基づく処理区域もしくは新都市農業集落排水施設の管理に関する条例に基づく処理区域であること。
- ・次の区域を含まないこと。

市街化区域／地区計画（優良田園住宅の建設を目的とするものを除く。）／農用地区域（農用地区域からの除外が確実な区域を除く。）／保安林／保安施設地区／自然環境保全法に基づく特別区域／自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく特別区域／自然公園法に基づく特別区域／愛知県立自然公園条例に基づく特別区域／災害危険区域／地すべり防止区域／急傾斜地崩壊危険区域／土砂災害警戒区域／土砂災害特別警戒区域／洪水浸水想定区域／都市計画法施行令第8条第1講第2号口から二まで上げる土地の区域

▼優良田園住宅建設計画に関する事項

- ・優良田園住宅の建設を計画する区域は、一団の住宅地を形成するものとし、面積は0.2ha以上10ha未満であること。
- ・規模や形状、土地利用の計画に対応した公共施設の整備が計画されていること。
- ・優良田園住宅の建設を伴わない宅地造成のみの建設計画ではないこと。

▼個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項（基本的要件）

- ・敷地の最低限度は300㎡とし、建ぺい率の最高限度は30%、容積率の最高限度は50%であること。
- ・階数は地階を含め3以下で、高さは10m以下であること。 など



その他

【既存集落】

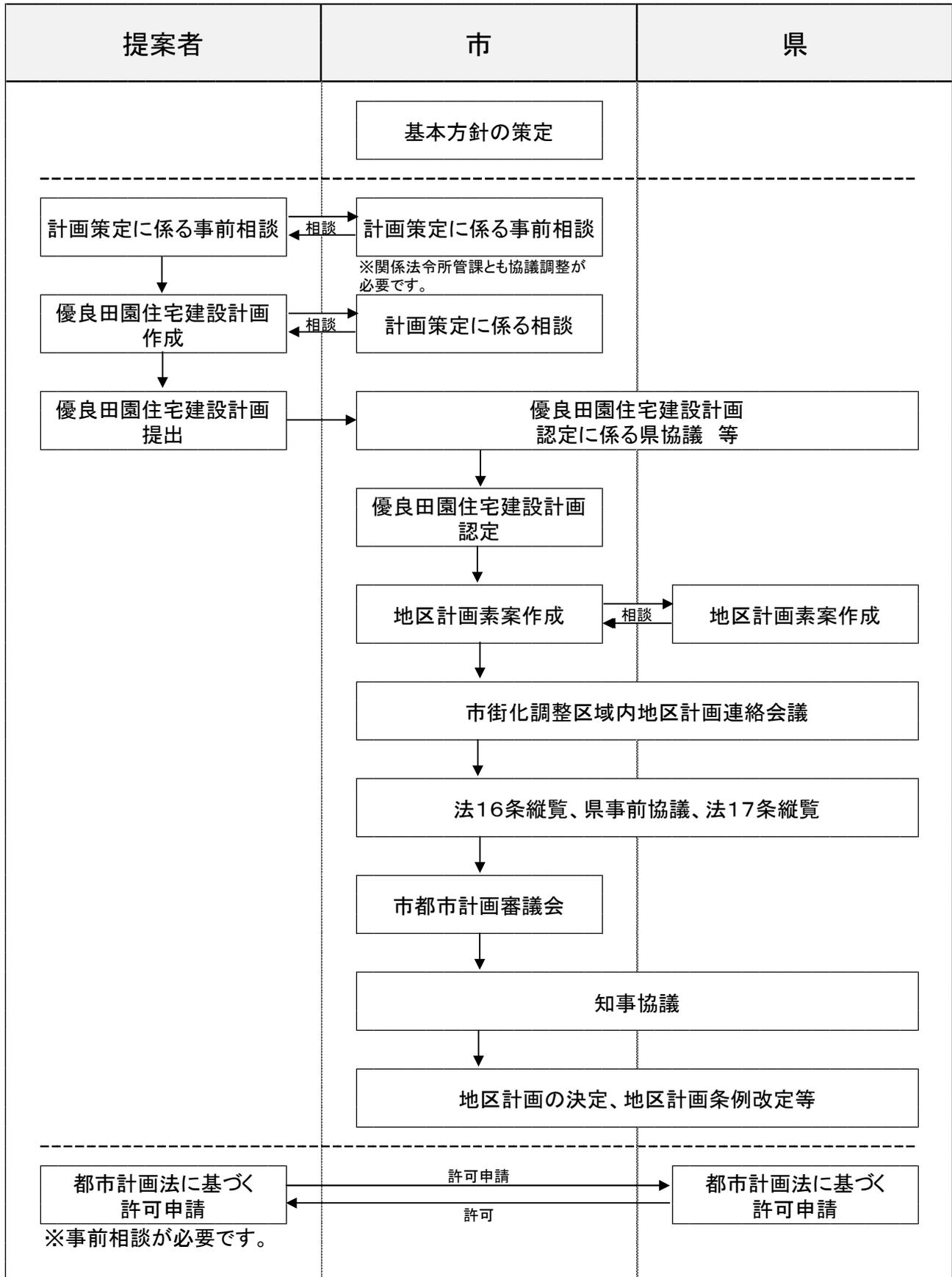
おおむね50棟の建築物の敷地が50m以内で連続している集落をいいます。

【その他必要な事項】

- ・市街化調整区域において優良田園住宅制度に係る開発行為を行う場合は、新都市都市計画提案制度に関する手続要領に沿って地区計画の決定の提案に係る手続を行うこと。
- ・開発行為の許可や農地の転用の許可その他法令等による許認可を必要とする場合は、優良田園住宅建設計画作成前に関係機関と十分な調整を行うこと。
- ・既存集落が属する行政区（当該建設事業が影響を及ぼすおそれのある行政区を含む。）への説明に努めること。

※5 主な基本的事項を示したに過ぎません。詳細は市との事前相談時等にご確認ください。

優良田園住宅制度を活用した建設までのイメージフロー



※すべての手続きを示したものではありませんので参考としてください。