



# 市街化調整区域で住宅の建築をお考えの方へ



## ☺誰でも建築できるか？

建物の建ち並びや前面道路の幅員などの立地条件によって、住宅を建築できる方の要件が異なり、下表のいずれかの許可要件等に該当する必要があります。なお、令和4年4月以降、都市計画法等の改正により災害ハザードエリア(注1)では、原則、住宅の建築ができなくなりました。

### (注1)災害ハザードエリアとは？

次のいずれかに該当する区域です。

- ①災害危険区域
- ②地すべり防止区域
- ③急傾斜地崩壊危険区域
- ④土砂災害特別警戒区域
- ⑤浸水被害防止区域
- ⑥土砂災害警戒区域
- ⑦浸水想定区域(想定最大3m以上)

## ☺手続きが必要か？

建築確認申請の前に都市計画法の許可を受ける必要があります。まずは、候補地が決まったら、新築できる方の要件等を確認するため、建築相談課に事前協議をしてください。

## ☺農地でも建築できるか？

農地の場合は制限がありますので、別途、農業委員会事務局へご相談ください。

## ☺建築できない場所は？

災害ハザードエリア(注1)の他、農振農用地、1種農地、保安林区域等があります。

### (注2)連たんとは？

敷地相互間の距離が55m以内で建築物が建ち並んでいる状態

(注3)①～⑤については、予定居住者が米子市内に他に住宅や市街化区域内の土地を所有していないことが条件です。

許可要件等 (⑥～⑧は許可不要)	建築地における連たん (注2)戸数等の要件	対象者(注3)	備考
①市街化区域に隣接 または近接した区域 (通称：11号区域)	市街化区域の 1km以内から 45戸以上連たん区域 (平成21年の建ち並び)	どなたでもOK IターンOK	道路幅員4m未 満等の一部区域 は②の区域とな ります。
②大規模連たん区域 内の自己用住宅 (通称：12号区域)	45戸以上連たん区域 (現在の建ち並び、 辺縁部可)	当該連たん区域に 10年以上居住歴 のある方、2親等 以内親族等	UターンOK
③小規模集落等の 自己用住宅	14戸以上44戸以下の 連たん区域 (平成29年の建ち並び、 辺縁部可)	当該集落に10年 以上居住歴のある 方、6親等以内親 族等	UターンOK
④分家住宅	制限なし	2親等以内親族等	継続所有地等
⑤届出団地	制限なし	どなたでもOK	IターンOK
⑥農家住宅等	制限なし	1000㎡以上耕作 者等	新規就農者OK
⑦開発団地・ 土地区画整理区域	制限なし	どなたでもOK	IターンOK
⑧地区計画区域	鉄道駅・公民館 周辺	どなたでもOK	IターンOK



# 市街化調整区域内の空き家の利活用について



## ☺市街化調整区域とは？

市街化調整区域は市街化を抑制する区域として、原則、建築物の建築は禁止されていますが、自己居住用の住宅など日常生活に最低限必要な建築物の建築は例外的に認められています。ただし、建築物の新築や用途変更(居住者や使用者の変更を含む)にあたっては、都市計画法の許可が必要です。

## ☺線引きの日とは？

市街化調整区域が決定された日で、昭和46年3月30日(中島、東福原の逆線引き区域は昭和61年1月14日)です。

## (注4)線引き前建築物とは？

線引き以前から存在している建築物のことで、同一用途・同規模での建替えにより継続している場合も含まれます。

## (注5)既存宅地制度とは？

線引き時点で宅地であった旨、平成13年5月18日までに県または市の確認を受けた土地については、平成18年5月17日までは許可不要で用途の制限なく建築可能であった。(現在は廃止されています)

## (注6)住宅を他の用途で使用できるか？

「開発許可の手引き」(米子市ホームページに掲載)P82～P109の市街化調整区域の立地基準に該当するものであれば可能ですが、建築物の用途変更にあたっては、都市計画法の許可を受ける必要があります。

## ☺空き家なら誰でも住めるか？

①線引き前建築物(注4)である住宅または  
②既存宅地制度(注5)により許可不要で建築された住宅は、「自己居住用の住宅(所有者自身が住むための住宅)」との条件で都市計画法の許可を受けることなく建築されており、居住者が変わる場合も都市計画法の許可は不要です。(どなたでも居住でき賃貸も可)

③線引き後に都市計画法の許可を受けて建築された住宅は、「自己居住用の住宅」との条件で許可を受けているため、居住者が変わる場合、都市計画法の許可が必要になります。(※許可要件は新築の場合に準ずるため裏面参照)ただし、現況、空き家の場合、予定居住者が米子市内に他に住宅や市街化区域内の土地を所有していなければ、「空き家の利活用」の要件で許可を受けることで、どなたでも居住可能(賃貸も可)になります。

## ☺購入した住宅を将来、建替えることができるか？

既存住宅の居住者(相続人を含む)が、同一用途(専用住宅等)で建替える場合、同一敷地内であれば、従前延床面積の1.5倍以内の増改築については、都市計画法の許可は不要です。(都市計画法運用指針より)

ただし、既存住宅を解体し、更地にして土地を売買した後に住宅を建築する場合は、建替えではなく、新築の扱いとなるため、新たに都市計画法の許可が必要になります。詳細は、裏面をご覧ください。

建築時期等による住宅の種別	居住者変更	賃貸	住宅以外の用途への変更	備考
①線引き前住宅	○許可不要	○許可不要	許可要(注6)	どなたでも居住可
②既存宅地の確認を受けて建築された線引き後住宅	○許可不要	○許可不要	許可要(注6)	どなたでも居住可
③都市計画法の許可を受けて建築された線引き後住宅	○許可要(立地条件によっては居住者要件有)	×原則不可(※空き家なら許可を受ければ可)	許可要(注6)	空き家なら「空き家の利活用」の許可要件で緩和実施

このパンフレットに関する  
お問合せはこちらまで

米子市都市整備部建築相談課開発審査担当

〒683-0054 米子市鞆町1-160 TEL:0859-23-5289 FAX:0859-23-5394

Email:kenchikusoudan@city.yonago.lg.jp