

『市街化調整区域』で自己用住宅の建築を検討している方に(概要説明)

1 『市街化調整区域』について

市街化調整区域とは、都市計画法に基づき、**市街化を抑制すべき区域**として決められた区域です。
市街化を抑制すべき市街化調整区域では、農家住宅や農業用施設等を建設する場合を除き、建築物を建築することが原則としてできないことになっています。

磐田市は、全体の面積約1万6千haの内、約1万3千ha(約80%)が市街化調整区域です。

2 市街化調整区域で『例外的に建築等ができる場合』について

市街化調整区域においても、生産活動や日常生活は営まれています。このことから、市街化を促進しないと認められる場合等には、**例外的に許可等を受けて建築等ができる場合があります。**

また、適法に建築された既存建築物の建替えは認められています。

なお、磐田市の人口約16万の内、約7万人が市街化調整区域にお住まいになっています。

○市街化調整区域に建築できる自己用住宅の例

- ・適法に建築された住宅が現存する場合、従前の敷地の範囲内で行う建替えや増築
- ・農林漁業者の自己用住宅
- ・既存宅地確認済地※1の確認を受けた土地での住宅
- ・農家等の分家住宅※2
- ・既存集落内※3の線引き前からの宅地※4での住宅

市街化調整区域で住宅の建築を検討する方は、市役所都市計画課土地政策係にお問合せください。 都市計画課 磐田市役所西庁舎2階(電話0538-37-4935)

※1 平成13年5月17日までに申請して県知事が「線引前から宅地であったこと」を確認した土地のこと

※2 昭和51年10月12日以前から本家である世帯が所有している土地に建築することが前提

※3 50戸以上建築物が連続していること

※4 昭和51年10月12日以前から宅地であることが公的に証明される土地のこと

