



市街化調整区域でも住宅を建てられます！

市街化調整区域では、住宅を建築することができないと思っていませんか？市街化調整区域でも県指定の特別指定区域においては、建築規制が緩和され、特定の建築物を建てることができます。本市では、この制度を活用し、市街化調整区域の活性化と地域の特性にあったまちづくりを進めています。

市街化調整区域で独立して住宅の建築を考えている方、Uターンで地元に住もうと考えている方などは、下記の特別指定区域制度をご活用ください。

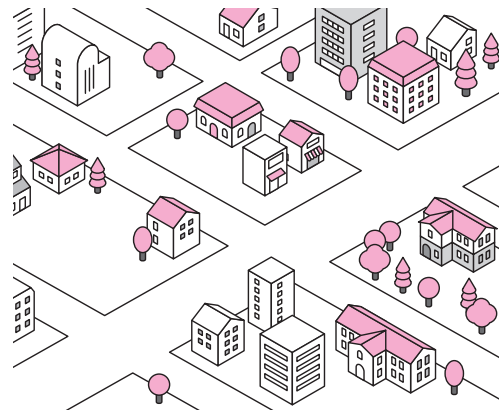
地縁者の住宅区域

建築予定地の周辺の市街化調整区域に10年以上居住している（居住していた）方が、その地域に縁がある「地縁者」として住宅を建築することができる区域です。

新規居住者の住宅区域

居住実績を問わず、どなたでも住宅を建築することができる区域です。

区域の詳細については
こちらからも確認できます



主な基準

指定区域の名称	建築できる区域	建築できる方	敷地基準	建築物の延床面積	最高高さ	その他
地縁者の住宅区域	市街化調整区域の指定区域内（注1）	建築予定地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方または居住していた方	200㎡以上 500㎡以下（注2） ※揖西町清水新地区、揖保川町本條地区、御津町岩見（片・稲富・伊津）地区については、 170㎡以上 500㎡以下	280㎡以下（自動車車庫および物置の用に供される部分の面積は除く）	原則として 10m以下	壁面後退要件あり 専用通路基準あり
新規居住者の住宅区域	龍野町中井地区、揖西町中垣内・清水新地区、神岡町上横内・西鳥井・横内・北横内地区、新宮町中野庄・船渡地区および御津町黒崎地区の指定区域内（注1）	居住者の要件なし	※御津町岩見（岩見港）地区、室津地区については、 120㎡以上 500㎡以下			

特別指定区域に住宅を建築する場合は、都市計画法に基づく手続きが必要です。建築を検討されている方は、事前に都市計画課にご相談ください。

（注1）区域の詳細については、市のホームページまたは都市計画課窓口で確認してください。

（注2）敷地基準については、適用されない場合があります。

▶ 都市計画課（☎64・3223）



10月は、「土地月間」です。 土地関係施策について、理解を深めましょう！

土地売買等の届出

一定面積以上の土地の取引をした場合は、国土利用計画法に基づき、権利取得者は契約を締結した日から起算して2週間以内に、市を経由して県知事に届け出なければなりません。

◇届出が必要な面積

区 分	基準面積
市街化区域	2,000㎡以上
市街化区域以外の都市計画区域（市街化調整区域、非線引き都市計画区域）	5,000㎡以上
都市計画区域以外の区域	10,000㎡以上

土地の先買い制度

土地の先買い制度とは、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、県や市などが都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するために必要な土地を計画的に取得する制度のことです。

次の土地を譲渡する場合は、譲渡しようとする日の3週間前までに、市に届け出なければなりません。

◇届出が必要な面積

区 分	基準面積
都市計画決定された道路、公園、河川などの区域内の土地 道路法、都市公園法、河川法により計画決定された区域内にある土地等	200㎡以上
市街化区域内の土地	5,000㎡以上
非線引き都市計画区域内の土地	10,000㎡以上

また、次の土地を県や市などに対して買取りを希望される場合には、市に申し出ることができます。ただし、県や市などが必要と判断した場合のみ買い取ることになります。

◇申出ができる土地

区 分	基準面積
都市計画区域内の土地	200㎡以上
都市計画区域外の都市計画決定された道路、公園、河川などの区域内の土地	

なお、買取協議成立により県や市へ売却した場合、土地の譲渡所得に課される所得税等に関して、特別控除を受けることができます。

特別控除の要件等については、所轄の税務署へ相談してください。

低未利用地譲渡の租税の特例措置

個人が5年以上所有していた次の要件に該当する低未利用地（他の土地と比較すると利用されていない空き地、空き家等）を別の個人等に譲渡した場合、租税特別措置法に基づき長期譲渡所得の金額から100万円を控除する制度があります。

なお、制度の適用には、他の要件が必要であったり、別の特例措置を受ける場合等により本制度を利用できない場合がありますのでご注意ください。

区 分	取引期間	譲渡額
用途地域内の土地	令和5年～令和7年中	800万円以下
市街化調整区域、または、左記以外の都市計画区域内の土地	令和2年～令和7年中	500万円以下

▶ 都市計画課（☎64・3223）