

5. 市街化調整区域の規制緩和（市条例）について

5-1 開発規制の緩和

市街化調整区域では、分家住宅、農家住宅など特定の人にしか開発行為や建築行為が認められていませんでした。この規制は無秩序な市街化を防ぐという目的から行われてきたものですが、人口減少と少子高齢化が進む中においては、自治会など既存コミュニティの維持を困難にしている部分もありました。

このようなことから、本市では平成23年度から開発許可等の事務手続きの権限を長崎県から移譲を受け、市街化調整区域の規制緩和にかかる条例を制定しました。

この条例の施行によって、既存集落内やその周辺で、特定の人に限らず住宅の建築が可能になり、更には、Uターンなどにも対応できる条例の内容であるため、市街化調整区域における定住の促進に寄与するものとなっています。

平成27年4月1日からは、開発道路の設置を認め、中規模までの宅地開発を容認するとともに、小さな拠点地区の指定、分家住宅制度の拡充を行いました。

さらに、令和2年4月1日からは、沿道地区を指定し、一戸建て住宅以外に店舗などの生活利便施設の立地を可能とし、集落機能の強化も図っています。

- 条例の名称：諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例
- 目的：市街化調整区域内の定住促進対策

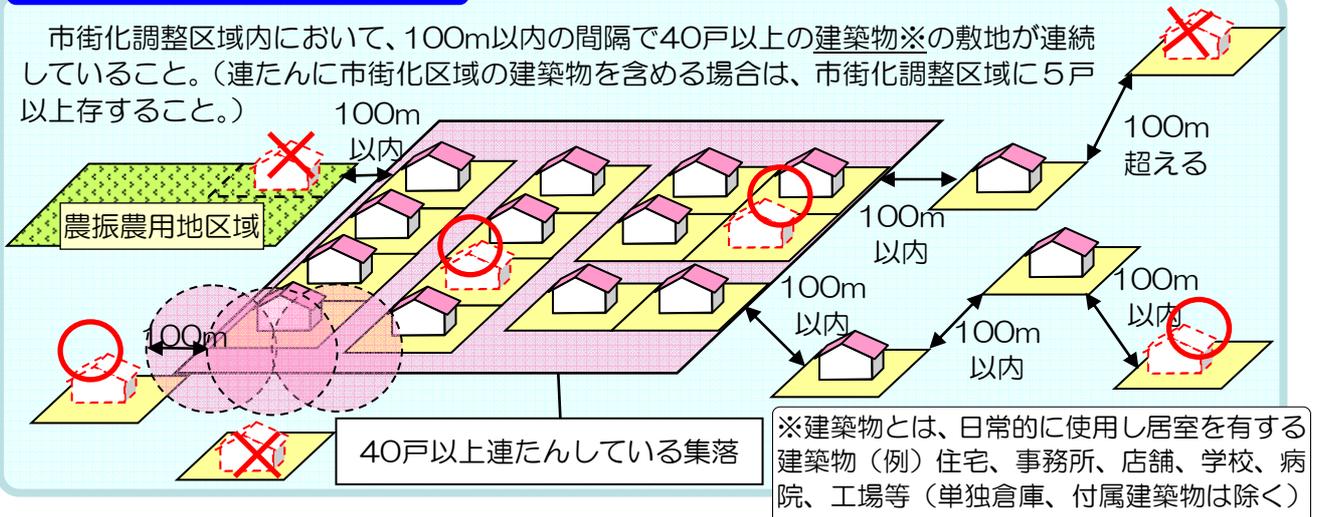
許可が可能になったもの	主な効果
40戸連たん住宅 （「5-2」で内容説明）	小規模集落周辺で戸建て住宅が建てやすくなりました。開発道路を入れた5,000㎡未満の宅地開発も可能です。
小さな拠点地区での建築物 （「5-2」で内容説明）	小さな拠点地区では、定住の促進や賑わいを創り出すため、建築可能な建築物の用途を緩和し、共同住宅や500㎡以内の店舗及び事務所なども建築できるようになりました。
沿道地区での建築物 （「5-2」で内容説明）	市街化調整区域の既存集落は、国道などの幹線道路沿いに多く集積していることから、集落機能の強化を図るため、沿道地区では共同住宅、500㎡以内の店舗及び事務所も建築できるようになりました。
分家等住宅ア、イ （「5-3」で内容説明）	子や孫などのUターンが容易となりました。親族同士が近くに住めます。
収用移転による建築物	公共工事による収用移転が円滑に進みます。
用途変更 （「5-3」で内容説明）	空き家を活用できるようになりました。転勤で家を手放す場合などやむを得ない場合は、第三者へ所有者変更も可能です。
公益施設	一定規模の有料老人ホームや社会福祉施設が開発審査会の議を経なくても建築できるようになりました。
準公益施設	自治会の集会所などが開発審査会の議を経なくても建築できるようになりました。
管理施設	既存の土地利用を適正に行うために必要な最低限度の管理施設が開発審査会の議を経なくても建築できるようになりました。

5-2 「40戸連たん制度」について

本制度では、分家住宅や農家住宅など、特定の人に限らず誰でも、住宅の建築や5,000㎡未満の開発の許可（分譲用も含む）を受けることができます。更に、小さな拠点地区内や沿道地区内（p12※）では、建築可能な建築物の用途が緩和されています。

「40戸連たん」しているとは

市街化調整区域内において、100m以内の間隔で40戸以上の建築物※の敷地が連続していること。（連たんに市街化区域の建築物を含める場合は、市街化調整区域に5戸以上存すること。）



周辺のインフラ整備や建物用途の条件

雨水排水

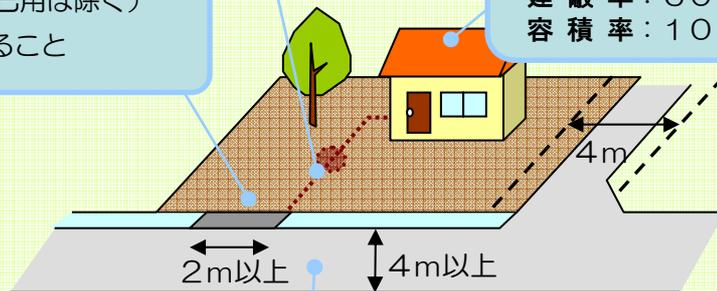
- ・ 公の河川又は水路に接続

汚水排水（下記のいずれかに該当）

- ・ 公共下水道又は農業集落排水に接続
- ・ 適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を設置

敷地（戸建住宅の場合）

- ・ 面積180㎡以上（自己用は除く）
- ・ 道路に2m以上接すること



用 途：一戸建て住宅

（長屋の場合は、住戸2戸以下）

※小さな拠点地区内では、共同住宅・長屋などの建築が可能。また、沿道地区内では、共同住宅、床面積500㎡以内の事務所及び店舗（小さな拠点地区内は店舗面積1,000㎡以内、かつ、床面積1,500㎡以内）の建築が可能。

高 さ：10m以下、階数3以下

建 蔽 率：60%以下

容 積 率：100%以下

道 路

下記のいずれかの道路に接続していること

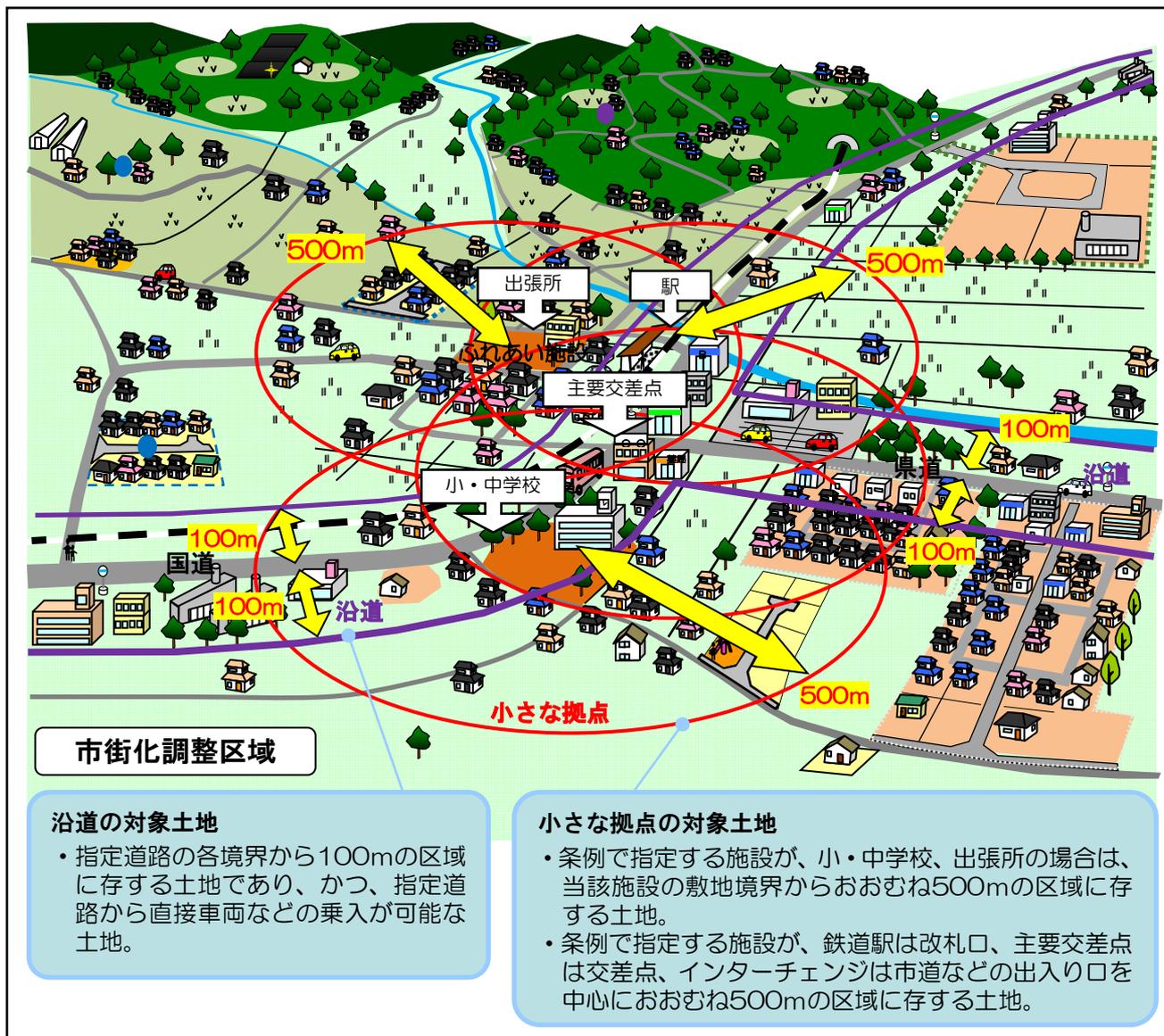
- ・ 建築基準法第42条第1項第1号から第3号に規定する道路
 - 第1号（幅員4m以上の国道、県道、市道）
 - 第2号（開発道路）
 - 第3号（都市計画区域に指定されたときに既に存在していた幅員4m以上の道）
 - 第5号（位置指定道路）
- ・ 建築基準法第42条第2項に規定する道路（特定行政庁が指定）
 - ※幅員4m未満の道路は、道路後退が発生します。

「小さな拠点」とは

市街化調整区域内において、地域コミュニティの核となる施設が既に集積している地区で、条例で指定する出張所、小・中学校、鉄道駅、主要交差点、インターチェンジを中心とする、おおむね半径500mの範囲の区域。令和2年4月1日現在、「小野地区」、「本野地区」、「長田地区」及び「多良見地区」の4地区を指定しています。

沿道地区とは

市街化調整区域内において、規則で指定する国道、県道及び市道（側道を含む）の各境界から100mの範囲の区域。ただし、指定道路から直接車両などが乗り入れることが可能な土地であること。令和2年4月1日現在、国道3路線、県道7路線及び市道3路線の合計13路線を指定しています。



許可の対象外となる区域

- ・災害発生のおそれのある区域
※（参考資料）立地要件確認調査書の「★対象外とする区域」を参照
- ・農振法（農業振興地域の整備に関する法律）による農用地区域
- ・森林法による保安林の区域
- ・史跡、名勝又は天然記念物指定区域など

「40戸連たん制度」に関する開発行為の許可基準

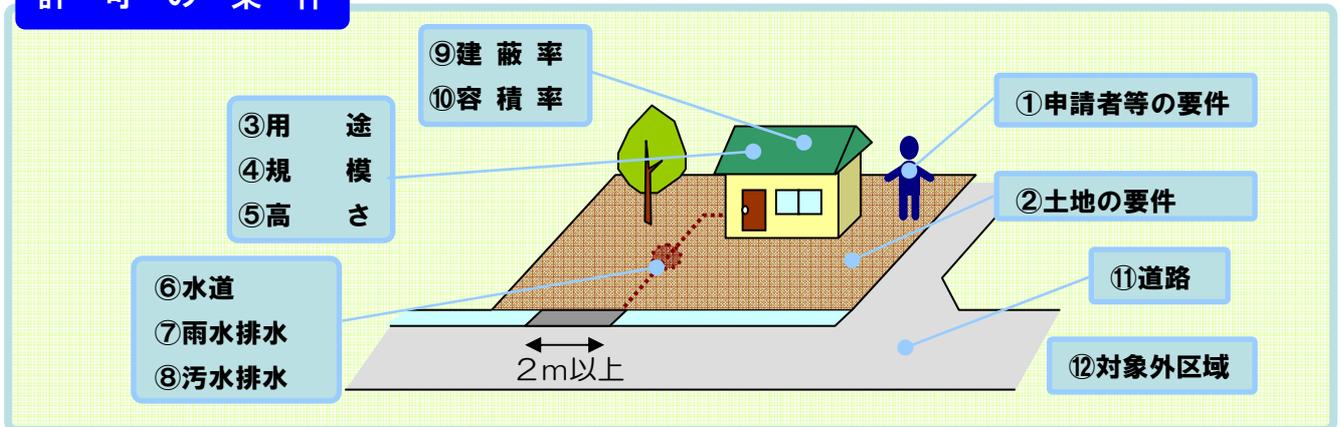
	市街化調整区域全域 (原則、災害危険区域等を除く)	<小さな拠点> 小野地区、本野地区、長田地区、 多良見地区
	沿道地区 (規則で指定する 国道等の各境界 から100mの範 囲内の区域)	沿道複合地区 (規則で指定する 国道等の各境界か ら100mの範囲 内の区域) (条例で指定する出 張所、小学校、中 学校、鉄道駅、主 要交差点及びイン ターチェンジを中 心とする、おおむ ね半径500mの円 の範囲内の区域)
開発規模 (面積)	5,000㎡未満	同左
新たな道路 (開発道路) の設置	認める	同左
連たん要件	<ul style="list-style-type: none"> 連たん戸数：40戸以上 (市街化区域を含む場合は、市街化調整区域内に5戸以上) 敷地間の距離：100m以内 	同左
連たん基準日	平成27年4月1日	設けない
建築物の用途	一戸建て住宅 (長屋の場合は、住戸2戸以下)	一戸建て住宅のほか、 <ul style="list-style-type: none"> 長屋 共同住宅 店舗及び事務所で500㎡以内のもの 保育所、老人福祉施設、診療所等 その他公益上必要な施設等
	<ul style="list-style-type: none"> 住宅 共同住宅、寄宿舍及び下宿 店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの 自動車車庫で床面積300㎡以内のもの 	<ul style="list-style-type: none"> 店舗(店舗面積1,000㎡以内、かつ、床面積1500㎡以内のもの)
容積率/建蔽率	100% / 60% 以下	同左
最低敷地面積	180㎡(自己用は除く)	同左
高さ	10m以下(既存の建築物は除く)	同左

○諫早市ホームページ、「まちづくり・産業」→「都市計画」→「市街化調整区域における住宅建築の規制緩和」にも関係資料を掲載しています。

5-3 市街化調整区域におけるその他の定住化促進対策について

以下のような事例が市の条例で許可できるようになりました。

許可の条件



	分家ア	分家イ	用途変更
①	申請人は、線引き前から市街化調整区域に土地を所有している者又はその3親等（※1）以内の親族であること	申請人は、申請地周辺（※2）の市街化調整区域内に10年以上継続して居住する者若しくはその3親等以内の親族又は10年以上継続して居住したことがあること	適法に建築され適正に利用された建築物の建築主又は生計維持者にその建築物を用途変更するやむを得ない事情があること （やむを得ない事情の例） 転勤、通勤困難、病気、死亡、競売、廃業、転業、倒産など
②	上記の土地	自己所有地又は取得予定地	特になし
③	一戸建ての専用住宅又は兼用住宅（本人用で借家は不可）		従前とほぼ同一用途の用途変更であること （例） ・分家住宅を貸家、一般住宅へ変更 ・工場の事業者や類似業種への変更
④	住宅の規模として周辺の土地利用と調和がとれたものであること		変更前とほぼ同一の規模（従前の1.5倍以下）及び構造であること
⑤	10m以下		
⑥	特になし		
⑦	公の河川又は水路に接続できること		
⑧	公共下水道、農業集落排水事業に接続できること又は適切な放流先がある合併処理浄化槽を設置すること		
⑨	60%		
⑩	200%		
⑪	建築基準法上の道路に接道できること		
⑫	次の区域を含まないこと ・災害発生のおそれのある区域 ・農振法（農業振興地域の整備に関する法律）による農用地区域 ・森林法による保安林の区域 ・史跡、名勝又は天然記念物指定区域など		

※1 3親等とは、申請者から曾孫、曾祖父母、甥姪、叔父叔母の範囲の血族又は姻族
 ※2 ここでの周辺とは、原則として自治会又は小・中学校区が同一であること。