

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。

●**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や共同住宅などが建てやすくなりました。開発道路を入れた10,000㎡未満の宅地開発も行うことができます。
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、賑わいを創り出すため500㎡以内の店舗、飲食店及び事務所なども建築することができます。
流通産業区域 （「5-3」で内容説明）	島原道路などのインターチェンジを中心とした半径2キロメートルの区域で、自己業務用の倉庫、工場、自動車修理工場、自動車車庫、事務所の建築が可能で、開発道路を入れた10,000㎡未満の開発も行うことができます。
沿道業務区域 （「5-3」で内容説明）	規則で指定する国道などの幹線道路沿いでは、500㎡以内の店舗、飲食店及び事務所等の建築が可能で、開発道路を入れた5,000㎡未満の開発も行うことができます。
指定既存集落区域 （「5-3」で内容説明）	40戸連たん区域から離れた小規模な既存集落でも、戸建て住宅や共同住宅などの建築が可能で、開発道路を入れた1,000㎡未満の宅地開発も行うことができます。
分家等住宅ア、イ （「5-5」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 （「5-5」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ず建築することができます。
準公益施設	自治会の集会所などが開発審査会の議を経ず建築することができます。
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ず建築できます。

5-2 「40戸連たん制度」

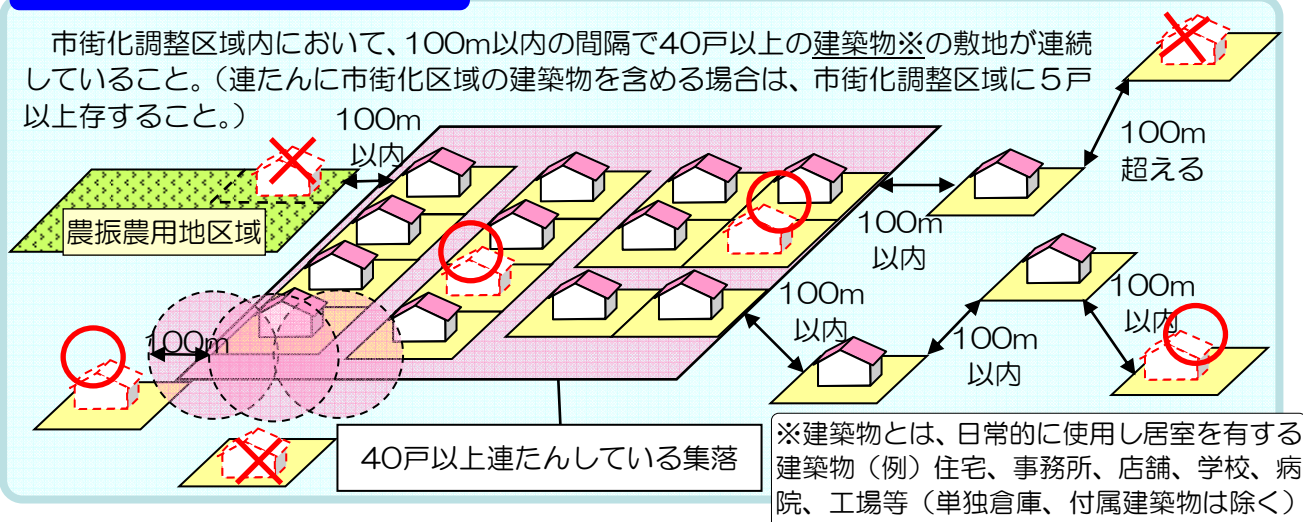
法 34 条 11 号、令 29 条の 9

本制度では、分家住宅や農家住宅のような特定の人に限らず、一戸建て住宅や共同住宅等の建築、10,000㎡未満の宅地開発を行うことができます。

さらに小さな拠点地区内では、建築可能な建築物の用途を緩和しています。

「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

污水排水（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

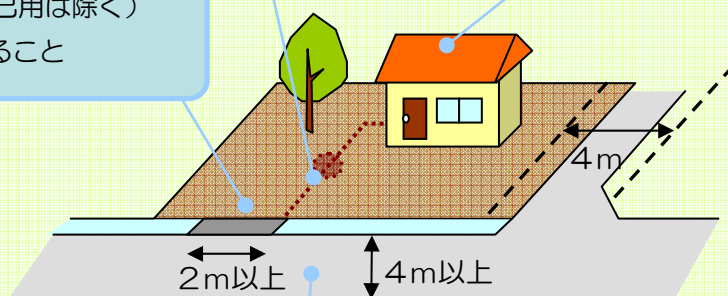
用途：一戸建て住宅及び共同住宅等

※小さな拠点地区内では、床面積500㎡以内の店舗、飲食店及び事務所（沿道業務区域と重なる区域は店舗面積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

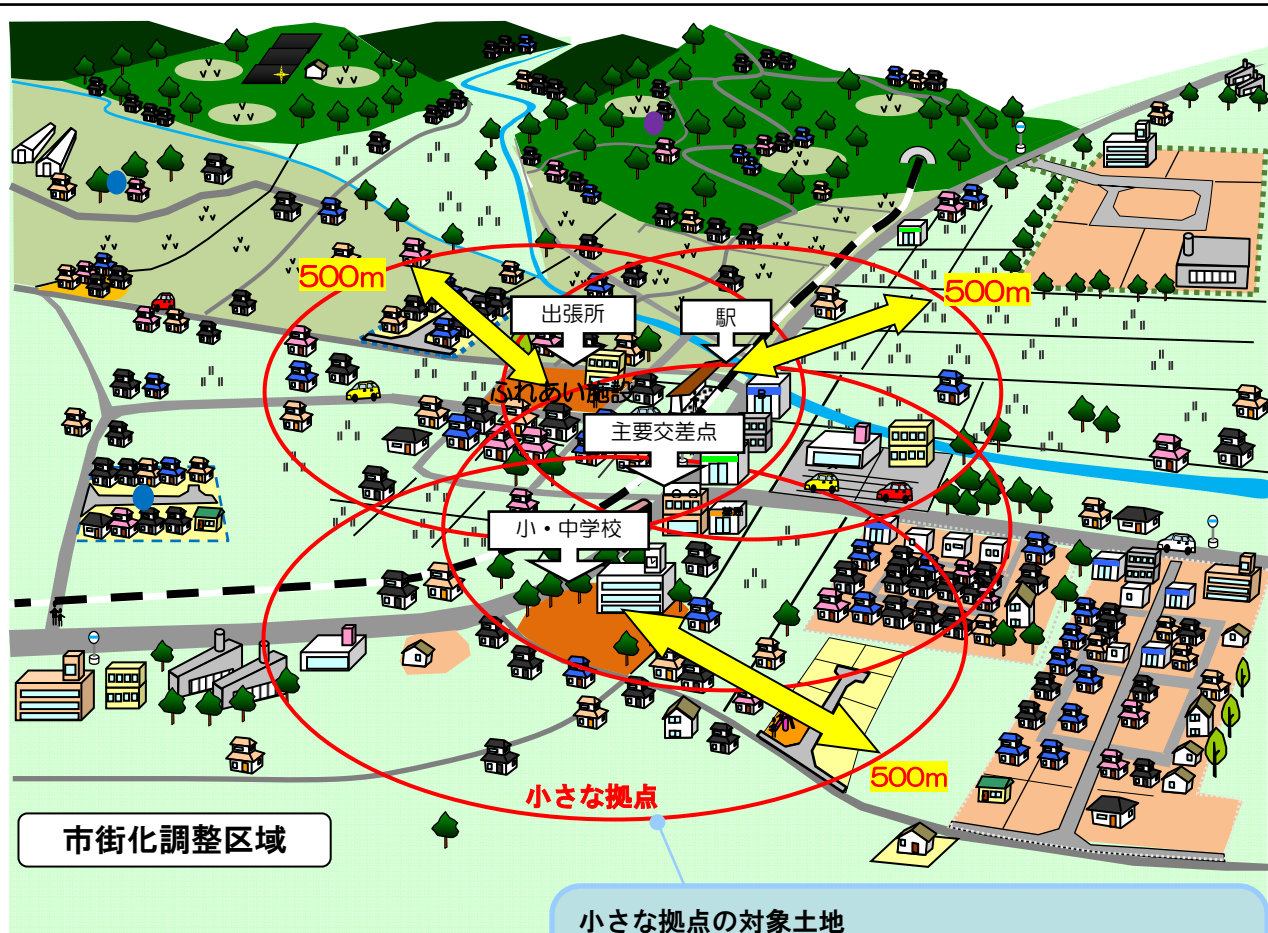
下記のいずれかの道路に接続していること

- ・ 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。「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。

区域内では、住宅のほか、店舗、飲食店及び事務所など、自己用に限らず建築することができます。



小さな拠点の対象土地

- ・条例で指定する施設が、小・中学校、出張所の場合は、当該施設の敷地境界からおおむね500mの区域に存する土地。
- ・条例で指定する施設が、鉄道駅は改札口、主要交差点は交差点、インターチェンジは市道などの出入り口を中心におおむね500mの区域に存する土地。

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

5-3 「流通産業区域」「沿道業務区域」「指定既存集落区域」

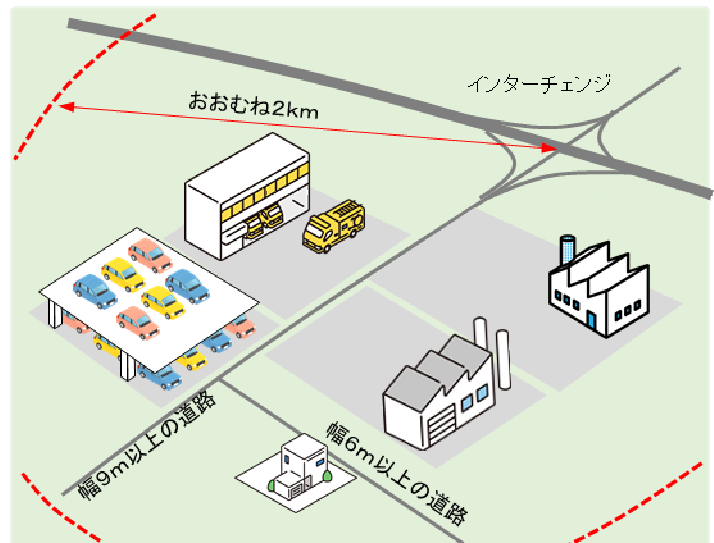
以下のような区域を市の条例で定め、それぞれの区域の特性に応じた用途の建築を行うことができます。

「流通産業区域」とは

長崎自動車道の長崎多良見インターチェンジ、諫早インターチェンジならびに島原道路の栗面インターチェンジ、長野インターチェンジ及び森山西インターチェンジを中心とするおおむね半径2キロメートルの範囲の区域です。

流通産業区域では、周辺環境との調和に配慮しながら、10,000 平方メートル未満の開発規模で、自己業務用の倉庫や工場、車庫、事務所などの建築が可能です。

ただし、住宅との混在を避けるため、「40戸連たん区域」及び「指定既存集落区域」は区域から除きますが、「沿道業務区域」と重なる区域は含みます。



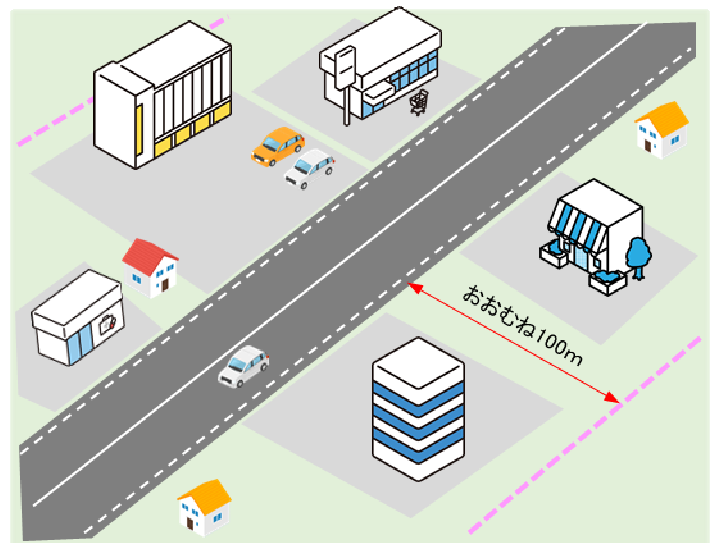
「沿道業務区域」とは

交通利便性に優れた規則で指定する主要幹線道路沿いの境界からおおむね 100 メートルの範囲の区域です。

沿道業務区域では、幹線道路から直接車両等の乗り入れを行うことを原則として、床面積 500 平方メートルまでの店舗、飲食店及び事務所などの建築を 5,000 平方メートル未満の開発規模で行うことができます。

小さな拠点と重なる区域は、さらに店舗面積の緩和を行っています。

ただし、小さな拠点と重なる区域以外は、自己業務用に限ります。

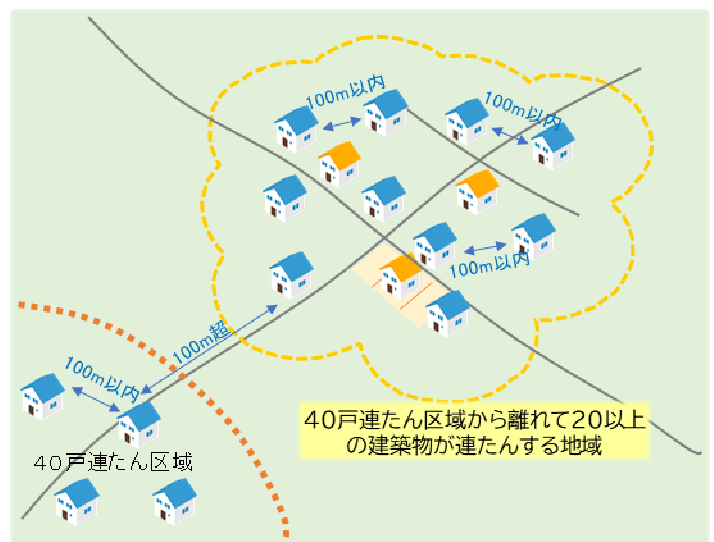


「指定既存集落区域」とは

40戸連たん区域から離れた区域でも、地域コミュニティの維持を図っていく必要があるため、令和6年4月1日時点で、100メートル以内の間隔で20以上の建築物の敷地が連たんし、一体的な日常生活圏を構成している区域です。

指定既存集落区域では、誰でも一戸建て住宅や共同住宅等の建築及び 1,000 平方メートル未満の開発規模で宅地開発を行うことができます。

指定する集落は、多良見町西川内、久山町、平山町・小ヶ倉町、目代町、中田町・西里町、長野町・川床町①、長野町・川床町②の各一部、合計7か所です。



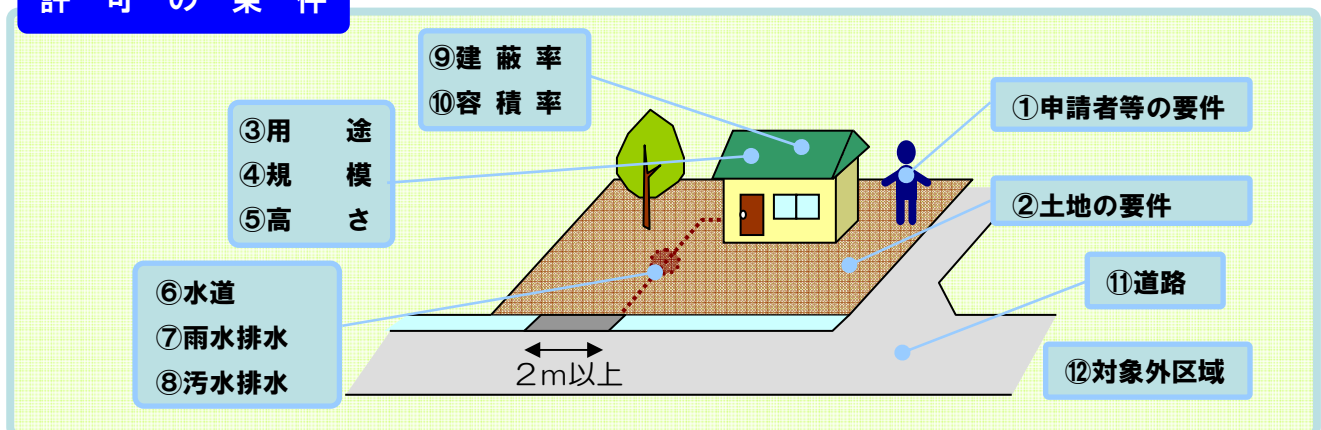
5-4 開発行為の許可基準表

令和6年10月1日施行 市街化調整区域における 土地利用の規制緩和策 (開発行為の許可基準等)			市街化調整区域全域 (原則、災害危険区域等を除く)		諫早版「小さな拠点」 (小野地区・本野地区・長田地区・多良見地区) ※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		
住宅系の緩和制度	40戸連たん区域	開発規模(面積)	住宅系	10,000㎡未満	10,000㎡未満		
			業務系	—	5,000㎡未満		
		新たな道路(開発道路)の設置			認める		
		連たん要件			・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		
		連たん基準日			平成27年4月1日		
		建築物等の用途			・一戸建て住宅、長屋 ・共同住宅、寄宿舎及び下宿		
		容積率／建蔽率			100％／60％ 以下		
		敷地面積			180㎡以上(自己用は除く)		
	高さ			10m以下かつ地階を除く階数が3以下 (既存建築物は除く)			
	指定既存集落区域	開発規模(面積)			1,000㎡未満		
		新たな道路(開発道路)の設置			認める		
		連たん要件			・連たん戸数:20戸以上 (市街化調整区域内に20戸以上の既存集落) ・敷地間の距離:100m以内		
		連たん基準日			令和6年4月1日		
		建築物等の用途			一戸建て住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿		
		容積率／建蔽率			100％／60％ 以下		
		敷地面積			180㎡以上		
高さ			10m以下かつ地階を除く階数が3以下				
業務系の緩和制度	流通産業区域	開発規模(面積)			10,000㎡未満		
		建築物等の用途			準工業地域に建築可能な建築物のうち、倉庫、工場、自動車修理工場、自動車庫、事務所とする、ただし自己業務用に限る		
		容積率／建蔽率			100％／60％ 以下		
		高さ			10m以下かつ地階を除く階数が3以下		
		指定区域			多良見IC・諫早IC・栗面IC・長野IC・森山西ICを中心とするおおむね半径2kmの円の範囲内の区域で、40戸連たん区域(沿道業務区域と重なる区域を除く)及び指定既存集落区域を除く区域とする。		
		接道要件	倉庫・工場等	2以上の車線を有する幅員9m以上の道路に接続すること。			
	事務所		幅員6m以上の道路に接続すること。				
	沿道業務区域	開発規模(面積)			5,000㎡未満		
		建築物等の用途			・店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの、ただし自己業務用に限る ・自動車庫で床面積300㎡以内のもの、ただし自己業務用に限る		
		容積率／建蔽率			100％／60％ 以下		
		高さ			10m以下かつ地階を除く階数が3以下		
		指定区域			規則で定める国道・県道・市道の各境界からおおむね100mの範囲内の区域		
		接道要件			規則で定める国道等から直接車両等を取り入れることが可能なこと。		

5-5 市街化調整区域におけるその他の定住化促進対策

以下のような事例も、市の条例で許可できます。

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。