

令和4年4月1日からの市街化調整区域における開発行為等の許可基準（40戸連たん制度）と地区計画制度の運用基準【概要】

		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)		
		沿道地区 ※規則で定める国道等の各境界から100mの範囲内の区域		沿道地区 ※規則で定める国道等の各境界から100mの範囲内の区域		
開発行為等の許可基準 (40戸連たん制度)	開発規模(面積)	5,000㎡未満		5,000㎡未満		
	新たな道路(開発道路)の設置	認める		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		設けない		
	建築物等の用途	一戸建て住宅 (長屋の場合は、住戸2戸以下)	・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	・住宅 ・共同住宅、寄宿舍及び下宿 ・店舗(店舗面積1,000㎡以内、かつ床面積1,500㎡以内のもの) ・飲食店及び事務所で500㎡以内のもの ・自動車車庫で床面積300㎡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建築物等	・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 ・保育所、老人福祉施設、診療所等 ・その他公益上必要な建築物等	
	容積率/建蔽率	100%/60% 以下		100%/60% 以下		
	敷地面積	180㎡以上(自己用は除く)		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(既存の建築物は除く)		10m以下かつ地階を除く階数が3以下(既存の建築物は除く)		
地区計画制度の運用基準	開発規模(面積)	住宅系	0.5ha以上20ha未満		0.5ha以上20ha未満	
		業務系	1.0ha以上(2敷地以上)		1.0ha以上(2敷地以上)	
	建築物等の用途	住宅系	一戸建て住宅のほか、 ・保育所、学校、老人福祉施設、診療所等 ・その他公益上必要な建築物等		一戸建て住宅のほか、 ・長屋 ・共同住宅 ・店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの ・保育所、学校、老人福祉施設、診療所等 ・その他公益上必要な建築物等	
		業務系	・店舗で床面積が3,000㎡以内のもの ・事務所 ・保育所、学校、大学、老人福祉施設、病院等 ・工場、倉庫 ・その他公益上必要な建築物等		・店舗で床面積が3,000㎡以内のもの ・事務所 ・保育所、学校、大学、老人福祉施設、病院等 ・工場、倉庫 ・その他公益上必要な建築物等	
	容積率/建蔽率	住宅系	80%/50% 以下		100%/60% 以下	
		業務系	200%/50% 以下		200%/60% 以下	
	敷地面積	住宅系	180㎡以上		180㎡以上	
		業務系	500㎡以上		500㎡以上	
	高さ	住宅系	10m以下		10m以下	
		業務系	20m以下		15m以下	
壁面の位置	住宅系	道路境界・隣地境界から1m以上		道路境界・隣地境界から1m以上		
	業務系	道路境界・隣地境界から3m以上		道路境界・隣地境界から2m以上		
接道要件	住宅系	2以上の車線を有する道路(幅員6.5m以上のものに限る。)に接続すること。ただし、0.5ha以上1ha未満の地区についてはこの限りでない。		2以上の車線を有する道路(幅員6.5m以上のものに限る。)に接続すること。ただし、0.5ha以上1ha未満の地区についてはこの限りでない。		
	業務系	2以上の車線を有する道路(幅員9.0m以上のものに限る。)に接続すること。		2以上の車線を有する道路(幅員9.0m以上のものに限る。)に接続すること。		

※朱書き部分は、追加または見直しとなったものです。