

令和2年4月1日施行

市街化調整区域の開発規制をさらに緩和!

～「40戸連たん」と「地区計画」で定住促進～

市街化調整区域における開発行為等の許可基準と地区計画制度の運用基準(概要)

		市街化調整区域全域		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・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		同左	
	開発道路の設置	可		同左	
	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		同左	
	連たん基準日	平成27年4月1日		なし	
	敷地面積	180㎡以上(自己用は除く)		同左	
高さ	10m以下(既存の建築物は除く)		同左		
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	同左	
		業務系	1.0ha以上(2敷地以上)	同左	
	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	同左	
	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	同左	
		業務系	500㎡以上	同左	
	高さ	住宅系	10m以下	同左	
		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	同左		
	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。	同左		
	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。	同左		

網掛け範囲の運用基準については、令和4年4月1日一部見直しのため別途掲載資料あり

目的

全国的に人口減少と少子高齢化が進む中、さらに定住化を促進することにより地域コミュニティの維持を図り、コンパクトなまちづくりを目指します。

主な緩和内容

1. 「40戸連たん制度」をさらに緩和

(1) 小さな拠点に「多良見地区」を追加

小野・本野・長田の3地区に加え、多良見の拠点地区内は一戸建て住宅のほか、長屋、共同住宅、500㎡以内の店舗や事務所などが建築可能になりました。

(2) 拠点区域を拡大(本野地区の本野入口交差点付近)

拠点の中心(出張所、小学校、中学校および鉄道駅)に「主要交差点」と「インターチェンジ」を追加したため、本野地区においては「本野入口交差点」を中心とするおおむね半径500mの円の範囲が拠点区域となりました。

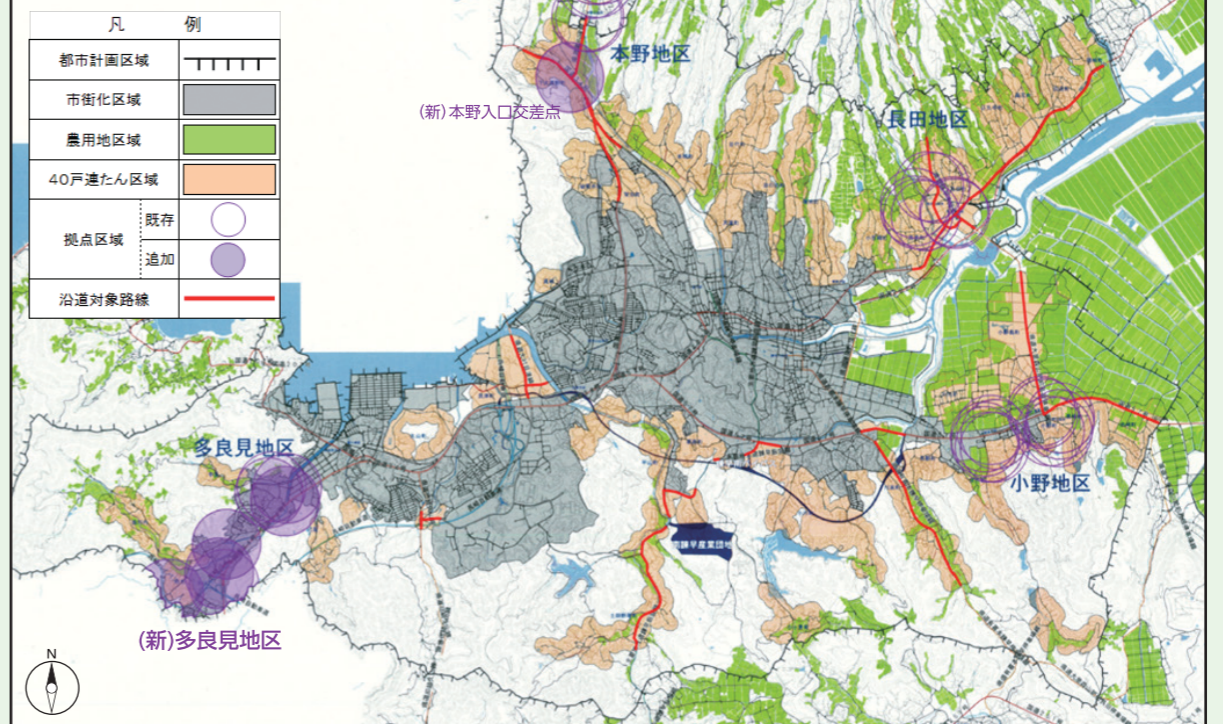
(3) 国道などの「沿道地区」を追加

集落機能の強化を図り、規則で指定する国道、県道および市道(側道を含む。)の各境界から100mの範囲内の区域(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が対象。)においては、一戸建て住宅以外に店舗などの生活利便施設の建築が可能になりました。

2. 「地区計画制度」の運用基準を一部見直し

市街化調整区域において、地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導するため、都市計画法に基づく地区計画制度の運用基準を定めていますが、さらに地区計画制度の活用を推進するため、敷地面積の最低限度などを引き下げました。

40戸連たん制度【概要図】



このリーフレットに関するお問合わせや申請手続きについてのお問合わせ先

諫早市役所 建設部

【開発支援課】(40戸連たん制度等) kaihatu@city.isahaya.nagasaki.jp

【都市政策課】(地区計画制度) toshi_seisaku@city.isahaya.nagasaki.jp

〒854-8601 長崎県諫早市東小路町7-1 TEL 0957-22-1500

諫早版「小さな拠点」と「沿道地区」

「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の範囲の区域で建築物の用途を緩和し、定住化を促進している区域です。

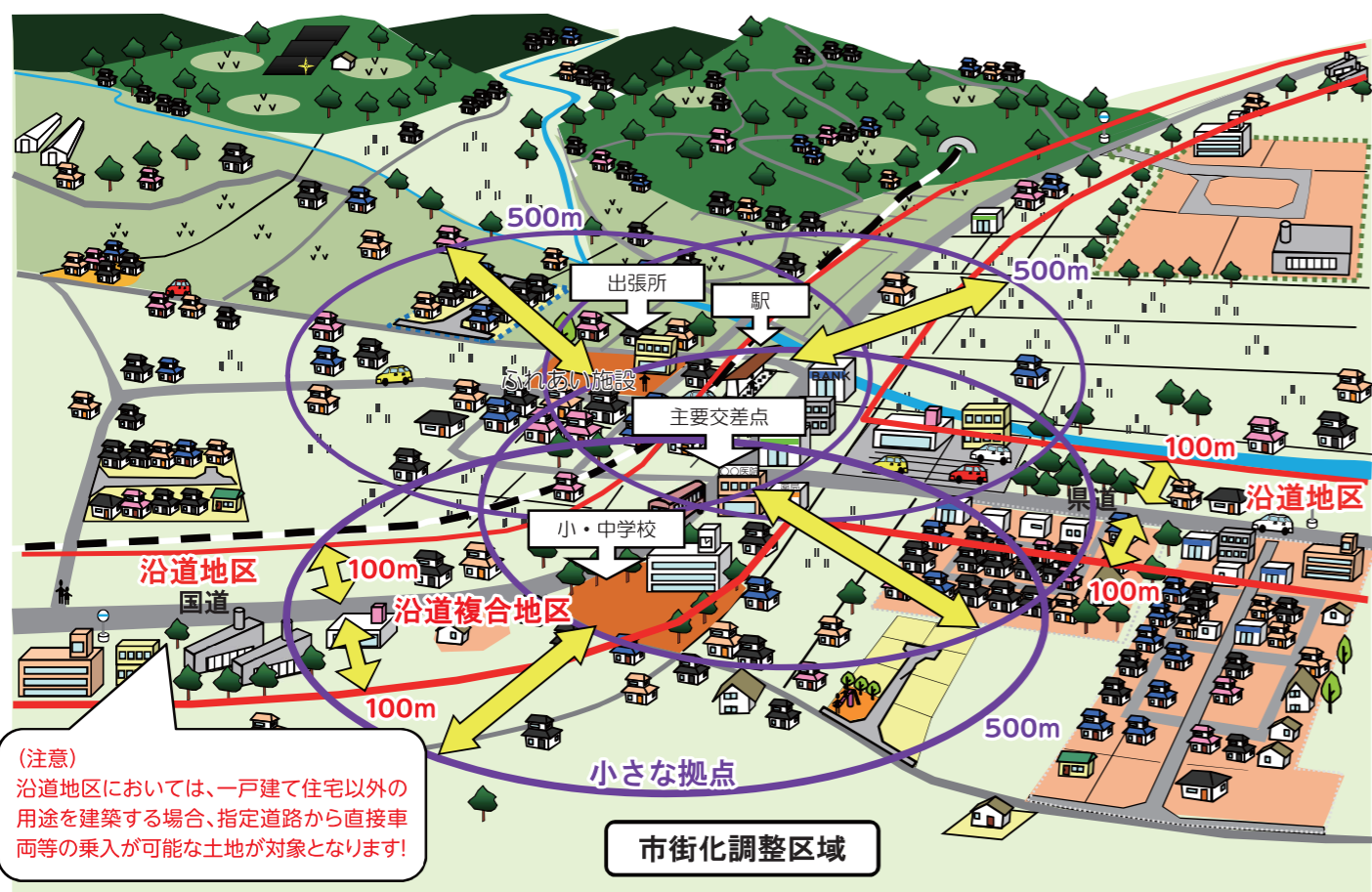
令和2年4月1日より、「小野地区」、「本野地区」、「長田地区」に加えて「多良見地区」を指定しました。

「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が対象。）で集落機能の強化を図るため、店舗などの生活利便施設を誘導する区域です。

令和2年4月1日より、国道3路線、県道7路線、市道3路線の合計13路線を指定しました。

拠点地区と沿道地区（イメージ図）



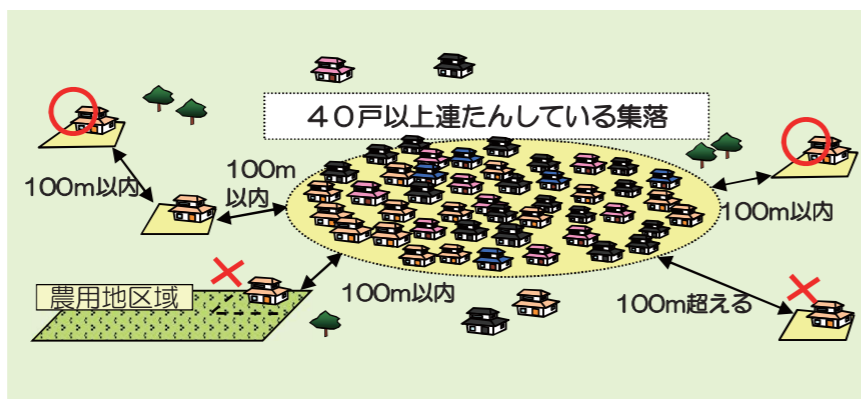
「40戸連たん」の考え方

40戸連たん区域とは

市街化調整区域内において、100メートル以内の間隔で40以上の建築物の敷地が連続している集落を言います。（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以上必要です。）

40戸連たん制度とは

連たん区域であれば、分家住宅や農家住宅など特定の人に限らず、誰でも住宅等の建築や宅地開発を行うことができる制度です。



地区計画制度の運用基準

「地区計画」とは

地区計画とは、「生活に密着した身近な都市計画」と言われ、住民の身近な地区を単位として、道路や公園などの施設の配置や建物の建て方について、地域の特性に応じてきめ細やかなルールを定めるまちづくりの計画のことです。

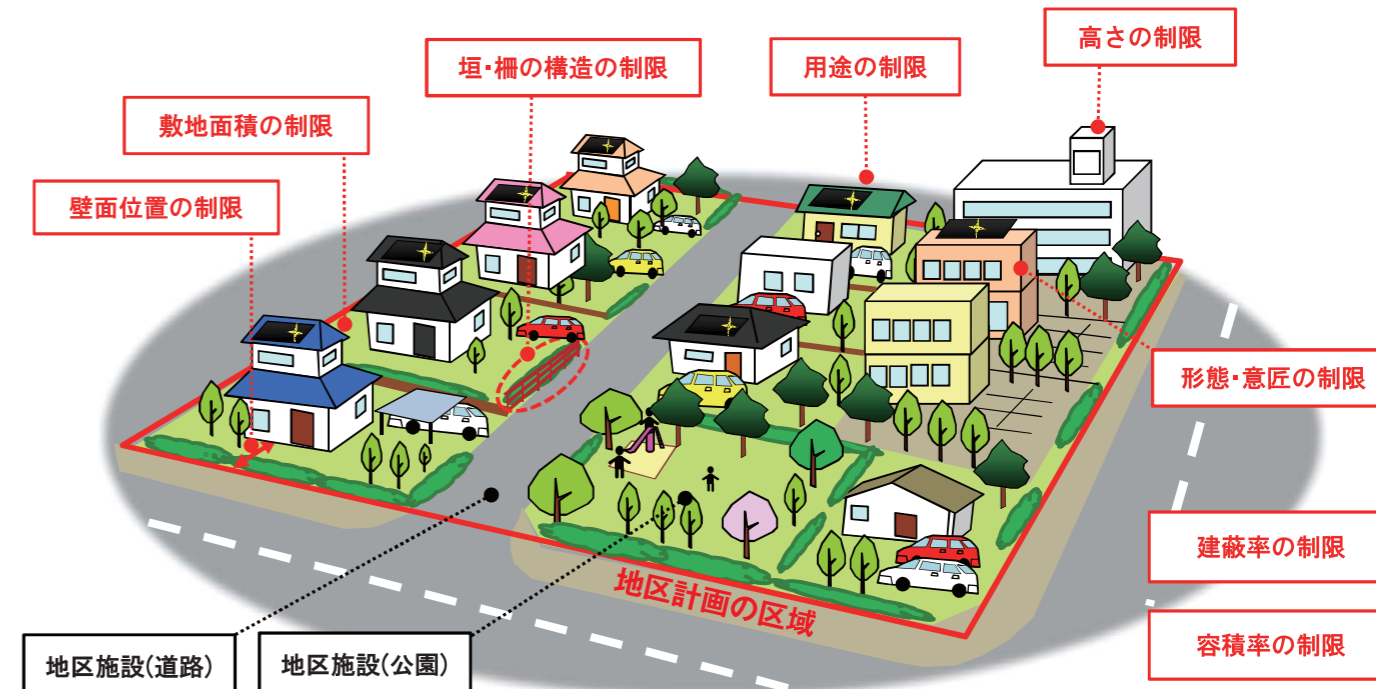
市街化調整区域において、地区計画を定めることにより、その内容に適合する住宅や工場などの建設を目的とした開発行為を行うことが可能となります。

「運用基準」とは

諫早市では、この「地区計画」を定める際のルールとして、「諫早市市街化調整区域における地区計画の運用基準」を定めています。住居系と業務系に分かれており、それぞれの目的に応じて、提案できる開発の規模や建築物の用途、接道要件などを定めています。

令和2年4月1日より、さらに地区計画制度の活用を推進するため、敷地面積の最低限度などの見直しを行いました。

地区計画に定める内容（イメージ図）



開発行為の流れ

