

**【令和4年4月1日から】**

**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 <u>（原則、災害危険区域等を除く）</u>		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>敷地間の距離：100m以内</li> </ul>		同左	
	連たん基準日	平成27年4月1日		なし	
	建築物等の用途	一戸建て住宅 <u>（長屋の場合は、住戸2戸以下）</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>共同住宅、寄宿舎及び下宿</li> <li>店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの</li> <li>自動車庫で床面積300㎡以内のもの</li> </ul>	店舗（店舗面積1,000㎡以内、かつ、床面積1,500㎡以内のもの）	<ul style="list-style-type: none"> <li>長屋 ・ 共同住宅</li> <li>店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの</li> <li>保育所、老人福祉施設、診療所等</li> <li>その他公益上必要な建築物等</li> </ul>
	容積率／建蔽率	100％／60％ 以下		同左	
	敷地面積	180㎡以上（自己用は除く）		同左	
	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）		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗で床面積が3,000㎡以内のもの</li> <li>事務所</li> <li>保育所、学校、大学、老人福祉施設、病院等</li> <li>工場、倉庫</li> <li>その他公益上必要な建築物等</li> </ul>		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	

※下線を付した箇所は、追加または見直しとなったものです。