

市街化調整区域の住宅建築の規制緩和を見直しました！

佐世保市

市街化調整区域では、これまで農家の分家住宅など限られた人でなければ、住宅を建てることができませんでしたが、平成17年より緩和する条例を施行し、一定の条件を満たせば、どなたでも許可を受け住宅を建築できるようになりました。

今回、都市計画法の一部改正による「安全なまちづくり」、及び佐世保市都市計画マスタープランの改訂による「コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造」を推進するため、緩和条例の見直しを行いました（令和4年4月1日施行）。

規制緩和の内容

〇市街化調整区域のうち、条例で定めた区域については、住宅、事務所や店舗を兼ねた住宅、及びアパートも建築が可能となります。

※ただし、以下の土地は原則として建築できません

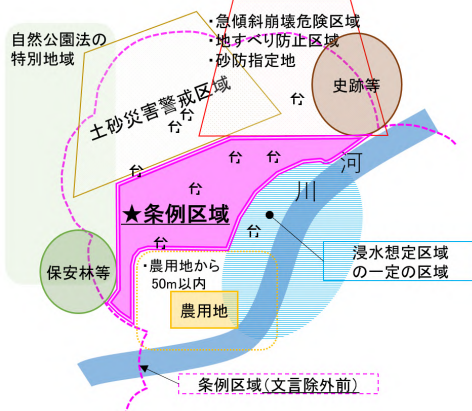
- ・土砂災害警戒区域等の災害のおそれのある区域の土地
- ・農用地及び農用地区域から50m以内の区域等その他建築できない土地
- ・原則、幅員4メートル以上の道路に接しない土地

〇住宅、事務所や店舗を兼ねた住宅、及びアパートも建築可能となる区域とは、「条例区域（文言除外前）」から、除外すべき災害エリア等を除いた「★条例区域」であり、条件を満たせば、許可を受け住宅を建築できるようになります。



（条例区域（文言除外前）については、市HP開発許可にて参照できます）

【★条例区域イメージ】



〇その他、敷地面積（最低必要面積）や建築物の高さなどの制限および合併処理浄化槽の原則設置などの条件があります。

〇実施日 平成17年1月1日

〇改正施行 令和4年4月1日

許可基準

【建築できない土地について】

- ① 災害のおそれのある区域の土地
 - ・災害危険区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
 - ・土砂災害警戒区域
 - ・浸水被害防止区域
 - ・浸水想定区域の一定の区域（想定最大規模降雨による浸水深3.0m以上、又は浸水継続時間72時間以上）※ただし、対策工事施工済の土地などは除きます。
- ② その他の建築できない土地
 - ・砂防指定区域
 - ・農用地区域および農用地区域から原則50メートル以内の区域
 - ・自然公園法特別地域
 - ・史跡、名勝または天然記念物指定地
 - ・森林法による保安林
 - ・都市計画施設
 - ・公共事業計画予定地域
 - ・土地区画整理法施行地区
 - ・開発区域の面積が3,000㎡以上の土地
 - ・開発行為等を抑制すべき土地の区域

【住宅の敷地が接する道路について】

- 〇幅員4メートル以上の公道（国道、県道、市道）
- 〇幅員4メートル以上の農道、臨港道路、河川管理道路などで行政が管理する道路
- 〇幅員4メートル未満の場合、以下に示す道路
 - ・幅員4メートル未満の公道
 - ・建築基準法の従前から複数の建ち並びがある幅員1.8メートル以上の道路
 - ・その他、複数の建ち並びがあり、一般通行の用に供されている幅員1.8メートル以上の道路※幅員4メートル未満の場合は道路の中心線より2メートル以上後退し、空地を確保することが必要です。

□開発により設置する道路は、都市計画法の開発技術基準が適用されます。（道路幅員6m）

【建築物の形態等について】

今回の規制緩和で建築する場合、建築物に対する形態などの条件があります。

	★条例区域内	
	戸建住宅・兼用住宅	アパート
建ぺい率	60%	60%
容積率	100%	100%
建築物の高さ	10m	10m
敷地面積	200～500㎡	200～1,000㎡
設備	合併処理浄化槽	合併処理浄化槽

（注）今回の規制緩和による建築の際には都市計画法に基づく許可申請が必要です。
その他、農地法など別法令による規制はそれぞれで満足することが必要です。

市街化調整区域の緩和条例の一部改正について（お知らせ）

都市計画法の改正及び、佐世保市都市計画マスタープランを踏まえ、緩和条例の見直しを行いました。

理由①：都市計画法の改正（開発許可の改正部分のうち、法34条11号、12号関係）

- 改正目的：頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地を抑制
- 改正内容：11号、12号条例による開発等を**原則禁止とする区域を追加**
【追加された区域】
 - ✓ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
 - ✓ 浸水ハザードエリア（水防法の浸水想定区域のうち、災害時に建築物が損壊し、又は人命身体に著しい危害が生ずる恐れがあるエリア）

理由②：佐世保市都市計画マスタープランの推進（令和3年3月改定）

3-1.都市づくりの方針

基本方針3：既存の都市基盤を有効活用し、環境にやさしく持続可能な都市をつくる

方針3-1：既存の都市基盤を有効に活かす

財政状況が厳しさを増す中で、効率的な行政サービスを提供し持続可能な都市経営を図るためには、「新しく都市基盤をつくる」ことを前提とした都市づくりから「既にある都市基盤を活用する」ことに重点を置いた持続可能な都市づくりへの転換が求められています。一方で、本市が有する道路、河川、海浜、公営住宅など既存の都市基盤の多くが今後、更新の時期を迎えることが予想されます。

今後は、現状の市街地の形成状況を維持し新たな都市基盤の整備を抑えつつ、既存の都市基盤の効率的な改修・管理を行う持続可能な都市経営を図っていきます。

（1）市街地拡大の抑制

③ 開発許可や地区計画などの制度運用を見直し、市街化調整区域における市街地の拡大を抑制します。

3-2.地域づくりの方針

基本方針1：身近な地域コミュニティの中で支え合い、住み続けることができる地域をつくる

方針1-2：地域コミュニティの維持に資する住まいの場をつくる

人口減少・少子高齢社会が進む中で、特に高齢や中山間部では、人口減少・高齢化が顕著であり、森林水産業や地域活動の担い手となる若者の不在も危惧されています。また、市街地においても戦前から形成されている住宅地などにおいて高齢化が危惧されており、地域コミュニティ存続への対応が求められています。

今後は、地域コミュニティの存続を図るために、地域特性に配慮した多世代が居住できる住まいの場づくりを促進していきます。また、各地域において、「小さな拠点」の考え方により、持続可能な住環境を形成します。

（1）コミュニティの維持に資する定住環境づくり

② 市街化調整区域などの郊外部においては、「小さな拠点」の形成やコミュニティの維持に資する土地利用について、開発などの許可基準の見直しを検討します。

◆施行期日

令和4年4月1日より

広田地区の市街化調整区域において、緩和条例から当面の間抑制します。

◆対象となる区域

広田地区で次に掲げる町に存する土地の区域。
（市街化調整区域である土地の区域に限る。）

中原町、広田町、重尾町、蒲川内町、崎岡町、広田一丁目、広田二丁目、広田三丁目、広田四丁目、ハウステンボス町の一部（大手原：長崎国際大学及びその周辺）

◆ただし、以下の開発行為等については、引き続き可能性がありますので、詳細につきましては、開発サポート室窓口までご相談ください。

- ・崎岡町、ハウステンボス町の一部における単身者向け共同住宅の建築の用に供する開発行為等。（1戸当たりの床面積が30平方メートル以下のもの。）
- ・農家等の分家等の人要件に係る自己用住宅。

◆施行期日

平成28年7月1日より

◆問合せ先 佐世保市 都市整備部 開発サポート室 TEL0956-24-1111 内線2892~2894

Q & A

Q1. 計画地が農振農用地に近接している。周囲には住宅が建っているのだが、農振農用地から50メートル以内の土地は建築できないか？

A1. 農振農用地から50メートル以内の土地の場合であっても周辺の土地利用の状況などによっては建築できる場合もあります。ご相談ください。

Q2. 計画地と市道との間に里道があり直接市道に接道できない。

A2. 幅員4メートル以上の開発道路を設けることで土地利用も可能です。この場合の開発道路の基準は建築基準法の新たにつくる道路の基準に準じます。ただし、開発道路は公道からの取り付けとします。また、この場合（幅員4メートル）の開発道路に接することができる土地の面積は1,000平方メートル未満とします。

Q3. 市街化調整区域に50以上の建築物の連続がある場合、建築は可能か？

A3. 緩和条例を適用するには、条例により定めた区域内に含まれている必要があります。また、他法令の除外すべき災害エリア等についても調べていただく必要があります。事前にご相談ください。

Q4. 合併浄化槽の設置を検討したが注水先の水利組合から放流の同意がとれない。

A4. 原則として合併浄化槽の設置が条件ですが、注水先の水利権者などから同意が取れない場合は汲み取りとすることもやむを得ませんが、台所や風呂などの雑排水や雨水排水の注水についての同意が必要です。

Q5. 兼用住宅の場合、兼用できる事務所、店舗等はどうなのかが可能か？

A5. 今回の規制緩和で建築できる兼用住宅は以下に示すものです。

- ・延べ面積の1/2以上を住居の用に供するもの
 - ・住居以外の用途の床面積の合計が50㎡以下のもの
 - ・兼用できる用途の例（事務所、日用品店舗、食堂、喫茶店、理髪店、洋服店、自転車販売店、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、学習塾、アトリエ、工房など）
- ※ただし、原動機を使用する場合はその動力の合計が0.75kW以下のもの。

Q6. 自然公園法の普通地域で建築を行う場合、制限はあるか？

A6. 今回の緩和条例では、自然公園法の特別地域は建築できない地域と定めています。自然公園法の普通地域においては建築できますが、別途、自然公園法の届出が必要となる場合があります。事前に、県北振興局管理部総務課へお尋ねください。

※ 詳しくは 佐世保市役所 開発サポート室 へお尋ねください
（電話0956-24-1111 内線2892~2894）