

市街化調整区域における住宅建築について 《概要》

(表面)

令和8年7月1日施行
佐世保市 都市整備部

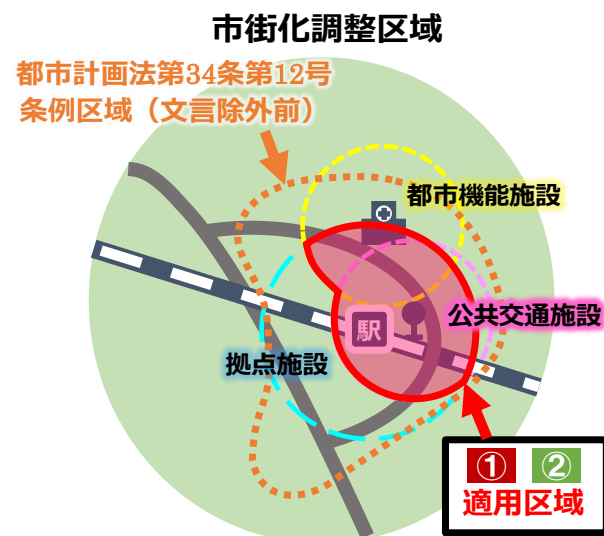
近年の人口減少・少子高齢化の進展に伴い、市街地の拡大を抑制することを前提としつつも、地域活力やコミュニティの低下といった課題に対応し、優良な農地の保全、自然環境との調和を図りつつ、既存集落への定住化を図ることを目的として、佐世保市には市街化調整区域において一定の条件を満たせば、住宅建築を可能とする3つの制度があります。

	① 地区計画制度	② 優良田園住宅制度	③ 緩和条例 (都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例)																																			
制度の概要	地区の特性に応じた住宅等の建築を行うための制度です。	既存集落及び農村集落における定住促進を図る制度です。	既存集落へのコミュニティ維持を図る制度です。																																			
開発等の規模	3,000㎡以上かつ、おおむね10戸以上	3,000㎡以上かつ、おおむね10戸以上	200㎡以上3,000㎡未満																																			
適用区域	・現況が概ね整形である土地（主に平坦地） ・条例区域（※裏面詳細）内の、拠点施設周辺（※下記詳細）	・現況が概ね整形である土地（主に平坦地） ・条例区域（※裏面詳細）内の、拠点施設周辺（※下記詳細） ・既存の集落内、または既存の集落に隣接している土地 ・農業振興地域（農用地区域を除く）であっても可能	・条例区域（※裏面詳細） ・農業振興地域（農用地区域を除く）であっても可能																																			
適用できない区域	・災害のおそれのある区域など ・農業振興地域	・災害のおそれのある区域など ・農用地区域	・土砂災害警戒区域等の災害のおそれのある区域など ・農用地区域 ・農用地区域から50mの区域																																			
建築物の用途	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目 \ 対象</th> <th>市街化区域隣接 または既存集落内</th> <th>左記以外</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>専用住宅</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>兼用住宅(事務所・店舗)</td> <td>○</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>共同住宅(アパート)</td> <td>○</td> <td>×</td> </tr> </tbody> </table>	項目 \ 対象	市街化区域隣接 または既存集落内	左記以外	専用住宅	○	○	兼用住宅(事務所・店舗)	○	×	共同住宅(アパート)	○	×	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目 \ 対象</th> <th>全 域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>専用住宅</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>兼用住宅(事務所・店舗)</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>共同住宅(アパート)</td> <td>×</td> </tr> </tbody> </table>	項目 \ 対象	全 域	専用住宅	○	兼用住宅(事務所・店舗)	×	共同住宅(アパート)	×	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目 \ 対象</th> <th>全 域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>専用住宅</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>兼用住宅(事務所・店舗)</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>共同住宅(アパート)</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	項目 \ 対象	全 域	専用住宅	○	兼用住宅(事務所・店舗)	○	共同住宅(アパート)	○							
項目 \ 対象	市街化区域隣接 または既存集落内	左記以外																																				
専用住宅	○	○																																				
兼用住宅(事務所・店舗)	○	×																																				
共同住宅(アパート)	○	×																																				
項目 \ 対象	全 域																																					
専用住宅	○																																					
兼用住宅(事務所・店舗)	×																																					
共同住宅(アパート)	×																																					
項目 \ 対象	全 域																																					
専用住宅	○																																					
兼用住宅(事務所・店舗)	○																																					
共同住宅(アパート)	○																																					
建築物規模等	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目 \ 対象</th> <th>市街化区域隣接 または既存集落内</th> <th>左記以外</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%以下</td> <td>50%以下</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>100%以下</td> <td>80%以下</td> </tr> <tr> <td>高 さ</td> <td>10m以下</td> <td>10m以下</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>165㎡以上</td> <td>200㎡以上</td> </tr> </tbody> </table>	項目 \ 対象	市街化区域隣接 または既存集落内	左記以外	建蔽率	60%以下	50%以下	容積率	100%以下	80%以下	高 さ	10m以下	10m以下	敷地面積	165㎡以上	200㎡以上	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目 \ 対象</th> <th>全 域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>30%以下</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>50%以下</td> </tr> <tr> <td>高 さ</td> <td>10m以下</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>300㎡以上</td> </tr> </tbody> </table>	項目 \ 対象	全 域	建蔽率	30%以下	容積率	50%以下	高 さ	10m以下	敷地面積	300㎡以上	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目 \ 対象</th> <th>全 域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%以下</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>100%以下</td> </tr> <tr> <td>高 さ</td> <td>10m以下</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>200~500㎡ (共同住宅は1,000㎡まで)</td> </tr> </tbody> </table>	項目 \ 対象	全 域	建蔽率	60%以下	容積率	100%以下	高 さ	10m以下	敷地面積	200~500㎡ (共同住宅は1,000㎡まで)
項目 \ 対象	市街化区域隣接 または既存集落内	左記以外																																				
建蔽率	60%以下	50%以下																																				
容積率	100%以下	80%以下																																				
高 さ	10m以下	10m以下																																				
敷地面積	165㎡以上	200㎡以上																																				
項目 \ 対象	全 域																																					
建蔽率	30%以下																																					
容積率	50%以下																																					
高 さ	10m以下																																					
敷地面積	300㎡以上																																					
項目 \ 対象	全 域																																					
建蔽率	60%以下																																					
容積率	100%以下																																					
高 さ	10m以下																																					
敷地面積	200~500㎡ (共同住宅は1,000㎡まで)																																					
必要な許可等	地区計画を定める 開発許可が必要	優良田園住宅建設計画の認定 地区計画を定める 開発許可が必要	開発許可等が必要																																			
お問い合わせ	都市政策課 24-1111(内線 2805~2807) 開発指導室 24-1111(内線 2892~2894)	都市政策課 24-1111(内線 2805~2807) 開発指導室 24-1111(内線 2892~2894)	開発指導室 24-1111(内線 2892~2894)																																			

【 *拠点施設周辺について】

拠点施設周辺：

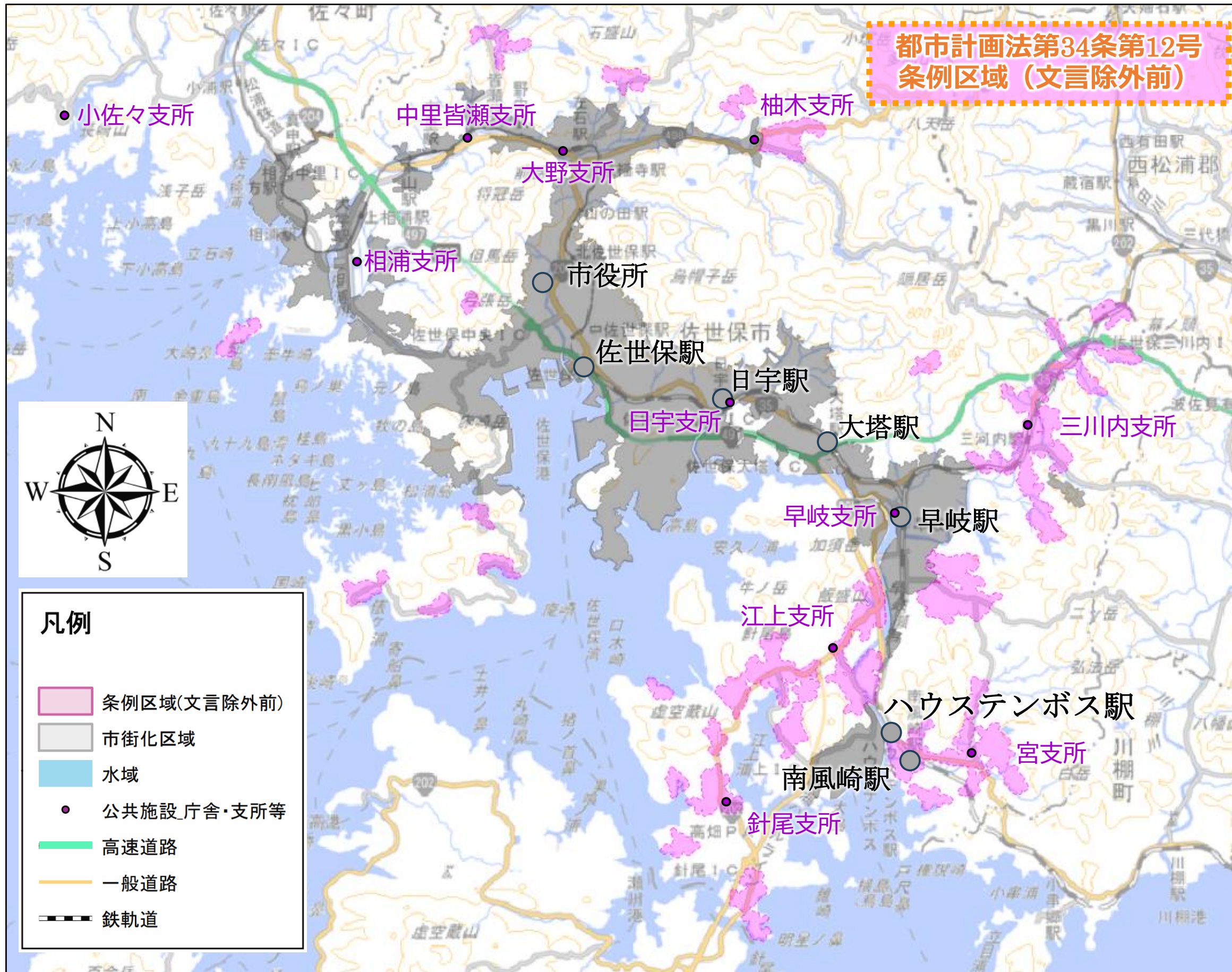
拠点施設から800m以内かつ、都市機能施設または公共交通施設から500m以内の区域。詳細は右図参照。



	区分	対象
拠点施設	支所・集会場等	支所、コミュニティセンター、小学校、中学校、義務教育学校
	鉄道駅	すべての鉄道駅
都市機能施設	商業施設	食料品スーパー、コンビニエンスストア
	医療施設	病院・診療所(外科、内科、小児科)
	子育て支援施設	認可保育所、認定こども園、幼稚園
	高齢者福祉施設	通所系福祉施設、訪問系福祉施設
公共交通施設	バス停留所等	すべてのバス停留所、すべての乗合タクシー停留所

※広田地区においては、上記①~③の制度を用いた住宅建築は出来ません。詳細はお問い合わせください。

ただし、③緩和条例の適用区域については、崎岡町及びハウステンボス町では単身者向けの共同住宅に限り、引き続き建設できません。



【 ※条例区域の詳細について 】

①地区計画制度 及び ②優良田園住宅制度

・下記条例(2)の区域(既存集落等)
⇒(左図:都市計画法第34条第12号条例区域(文言除外前))

③緩和条例

次のいずれにも該当する土地の区域
 ・下記条例(1)の区域(災害ハザード等)
 ・下記条例(2)の区域(既存集落等)
 ⇒(左図:都市計画法第34条第12号条例区域(文言除外前))
 ・下記条例(3)の区域(道路条件等)
 ・下記条例(4)の区域(その他の条件等)

○都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例(抜粋)

第4条 法第34条第12号及び政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

- (1) 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域(災害の発生の防止又は被害の軽減のために適切な措置が講じられている区域として市長が認める区域を除く。)その他規則で定める土地の区域以外の土地の区域
- (2) おおむね50以上の建築物が集積しており、それらの敷地が、おおむね50メートル以内で規則で定める基準に従い連たんしている土地の区域のうち、既存集落の計画的な整備が必要な区域としてあらかじめ市長が指定した土地の区域
- (3) 環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がない規模及び構造の規則で定める道路に接する土地の区域
- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める土地の区域以外の土地の区域