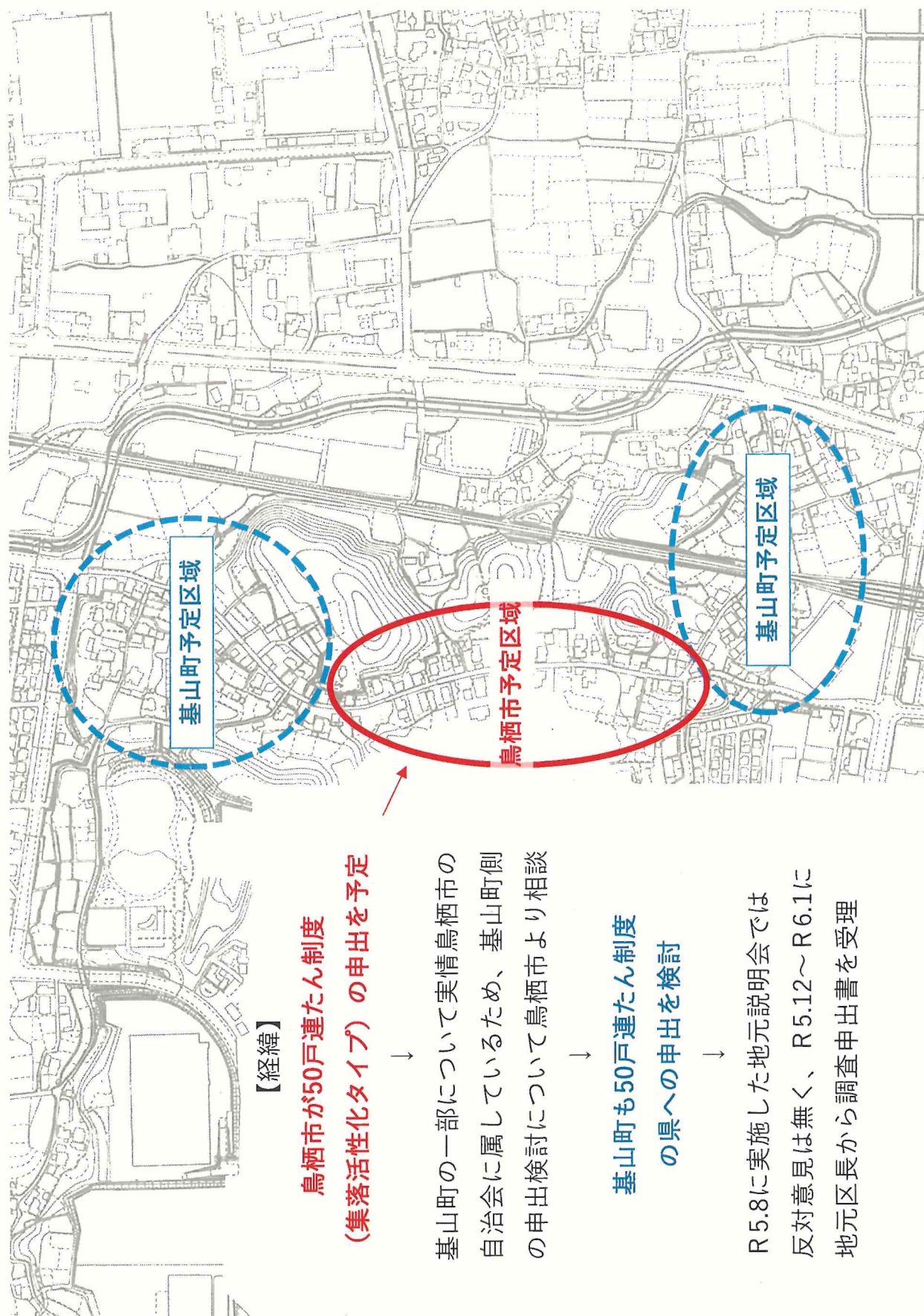


【資料 3】

50戸連たん区域指定（西長野・長ノ原地区）について

経緯と指定区域（予定）



申 出 書

令和 5 年 12 月 20 日

基山町長 松田 一也 様

西長野地区組合長

申出者 坪 山 康 治

令和 5 年 8 月に開催された 50 戸連たん制度についての説明会において、地区住民から反対意見等はありませんでしたので、下記事項を了解の上で、市街化調整区域における 50 戸連たん制度の運用を希望するため、調査を申出します。

地区名： 西長野、長野原 地区

記

- 1 この「申出書」を提出した後は、原則取り下げができません。
- 2 佐賀県へ 50 戸連たんの区域指定の申出を行う際には、別途区長名で同意書等の提出が別途必要です。
- 3 調査の結果、佐賀県の指定条件に合致しなかった場合、制度運用できない場合があります。

申 出 書

令和 6 年 1 月 9 日

基山町長 松田 一也 様

長野原地区組合長

申出者 小関正美

令和5年8月に開催された50戸連たん制度についての説明会において、地区住民から反対意見等はありませんでしたので、下記事項を了解の上で、市街化調整区域における50戸連たん制度の運用を希望するため、調査を申出します。

地区名: 西長野、長野原地区

記

- 1 この「申出書」を提出した後は、原則取り下げができません。
- 2 佐賀県へ50戸連たんの区域指定の申出を行う際には、別途区長名で同意書等の提出が別途必要です。
- 3 調査の結果、佐賀県の指定条件に合致しなかった場合、制度運用できない場合があります。

50戸連たん制度について

基山町 定住促進課

要点と説明の流れ

50戸連たん制度とは・・・

市街化調整区域内であっても、

50戸連たん制度により指定された区域内であれば、

一定の建築用途に限り開発（建築）行為が認められる。

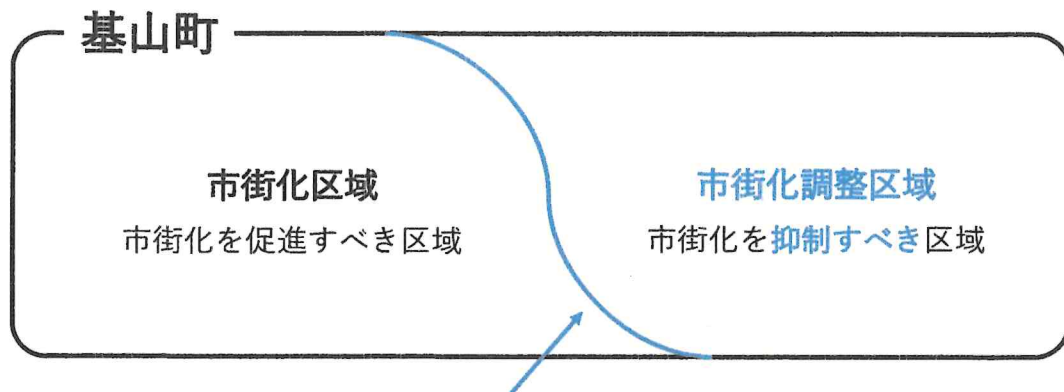


- ・市街化調整区域とは
- ・50戸連たん制度により指定された区域とは
- ・一定の建築用途とは

この3つを説明し、50戸連たん制度をまとめます。

市街化調整区域とは

鳥栖基山都市計画の決定による線引き（昭和48年12月1日）



- ・ 基山町全域を市街化区域と市街化調整区域に線引き（区域区分）
- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域

市街化調整区域では、自由に開発（建築）できない

市街化調整区域とは

どういった場合に市街化調整区域で開発（建築）できるのか

【開発許可がなく建てられる（例）】※建築確認は必要

- ・ 農業従事者住宅、農業の生産・集荷施設、農業用倉庫等

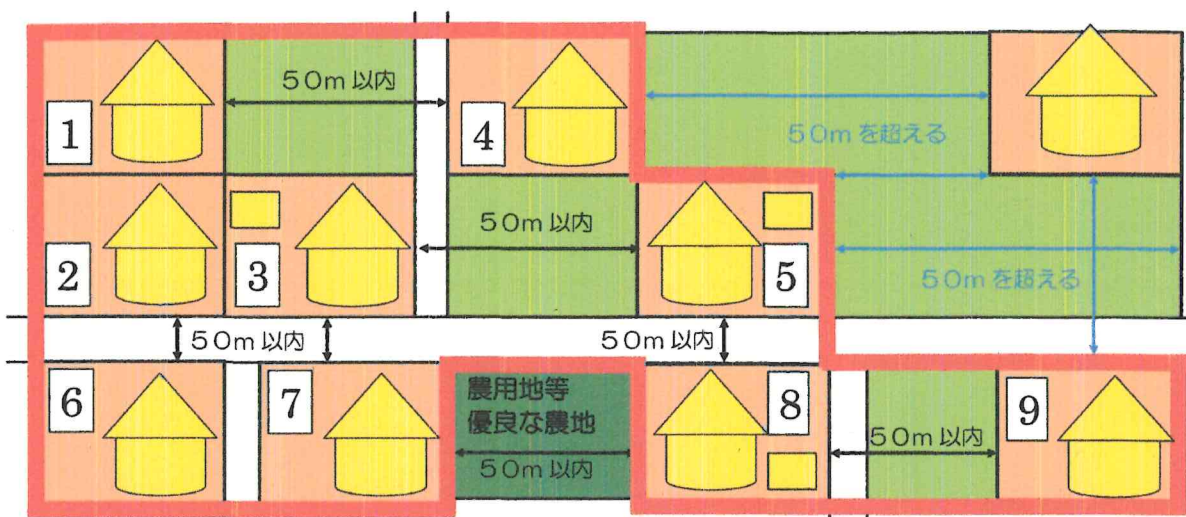
【開発許可を受けて建てられる（例）】※細かい条件あり

- ・ 日用品店舗、幼稚園、社会福祉施設
- ・ 分家住宅 ← 同居（していた）親族が本家から分かれて建てる住宅
- ・ 既存宅地（区分以前から宅地）に建築する住宅、小規模店舗

市街化調整区域で開発（建築）するためには
かなり厳しい条件が求められる

50戸連たん制度により指定された区域とは

50戸連たんとは



建築物の敷地間の距離が（概ね）50m以内で
（概ね）50戸以上ある状況

50戸連たん制度により指定された区域とは

市街化区域隣接部の有効活用や集落の活性化を図るため、
佐賀県が区域を指定し、一定の開発（建築）行為を認める

類 型	市街化区域隣接タイプ	集落活性化タイプ
法根拠条例	都市計画法第34条第11号	都市計画法第34条第12号
目 的	市街化区域隣接部において、既に整備されている都市基盤の有効活用を図る。	市街化調整区域において、人口減少・少子高齢化の進行等が認められる集落の活性化を図る。
基本条件	—	・市町が策定する上位計画に位置付けられていること。 ・地域住民の合意が得られていること。
区域の位置	市街化区域の周辺おおむね500mの区域内にあること。	市街化調整区域全域
集落の状況	なし	人口の減少、かつ少子高齢化の進行が認められること。
建築物の用途	・戸建専用住宅 ・共同住宅、兼用住宅	戸建専用住宅
建築物の形態規制	建築物の最高の高さ10m	

指定類型は
市街化区域隣接タイプと集落活性化タイプがある

50戸連たん制度により指定された区域とは

市街化区域隣接タイプ（一部抜粋）

- ・ 50以上の建築物が連たんしている
- ・ 市街化区域周辺概ね500mの区域内にある

集落活性化タイプ（一部抜粋）

- ・ 概ね50以上の建築物が連たんしている
- ・ 市町が策定する上位計画に位置付けられている
- ・ 地域住民の合意が得られている
- ・ 人口減少、かつ少子高齢化の進行が認められる

両タイプ共通の条件

- ・ 区域内に幅員4m以上の道路がある
 - ・ 区域外の幅員4m以上の道路に接続されている
 - ・ 区域の境界が道路に接する建築物の敷地から50m以内にある道路、鉄道、河川、がけその他の地形・地物により定められている
- どちらかを満たせばよい

50戸連たん制度により指定された区域とは

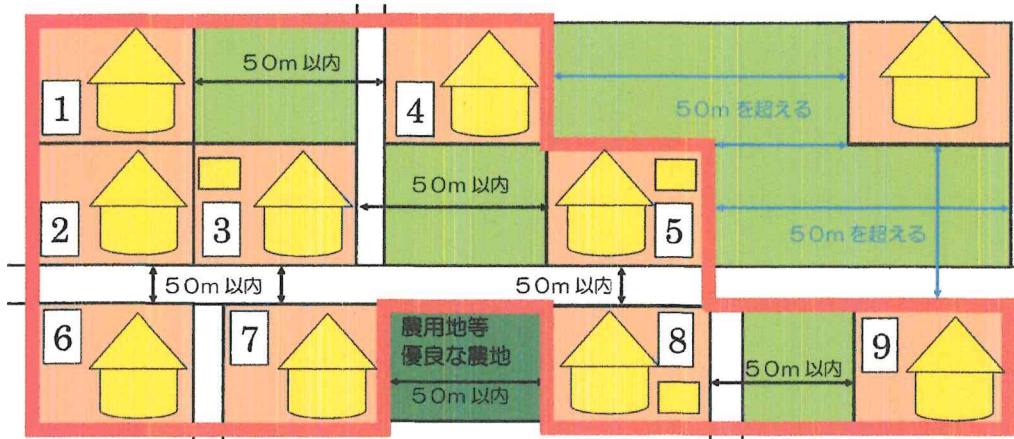
50戸連たん区域指定までの手順（鳥栖市作成資料を参考に作成）

手 順	内 容
住民説明会（1回目）	制度の概要説明及び指定区域(素案)の提示
申出書の提出（区→町）	制度運用のための事前調査を区から町へ申出
申出に係る調査 （指定区域・申出図書作成）	町で実施(並行して県と協議)
住民説明会（2回目）	調査による指定区域（案）の提示
同意書の提出（区→町）	制度運用への最終同意を区から町へ提出
申出書の提出（町→県）	区域指定について町から県へ申出
県開発審査会	
区域指定の告示	佐賀県が告示。告示日が運用開始日

指定区域の調査や申出図書の作成などが必要
佐賀県が区域指定の告示を行った日が運用開始日

一定の建築用途とは

市街化調整区域内で50戸連たんがある区域を50戸連たん制度により指定し、一定の建築用途に限定して開発（建築）可能とする



50戸連たん制度により指定された区域内では一定の建築用途に限定して開発（建築）可能になる

一定の建築用途とは

市街化区域隣接タイプ

【建築物の用途】

- ・戸建専用住宅 → いわゆる「一戸建て住宅」
- ・共同住宅 → アパートなどの集合住宅
- ・兼用住宅 → 住宅兼事務所（店舗）などとして利用される住宅

【建築物の形態規制】

- ・建築物の最高の高さ10m

集落活性化タイプ

【建築物の用途】

- ・戸建専用住宅 → いわゆる「一戸建て住宅」

【建築物の形態規制】

- ・建築物の最高の高さ10m

50戸連たん制度のまとめ

50戸連たん制度とは・・・

市街化調整区域内であっても、

50戸連たん制度により指定された区域内であれば、

一定の建築用途に限り開発（建築）行為が認められる。



自由に開発（建築）ができない市街化調整区域内であっても、
50戸連たん制度の必要条件を満たす区域について県に申出をし、
県の告示が行われると、戸建て住宅等を建てられるようになる。

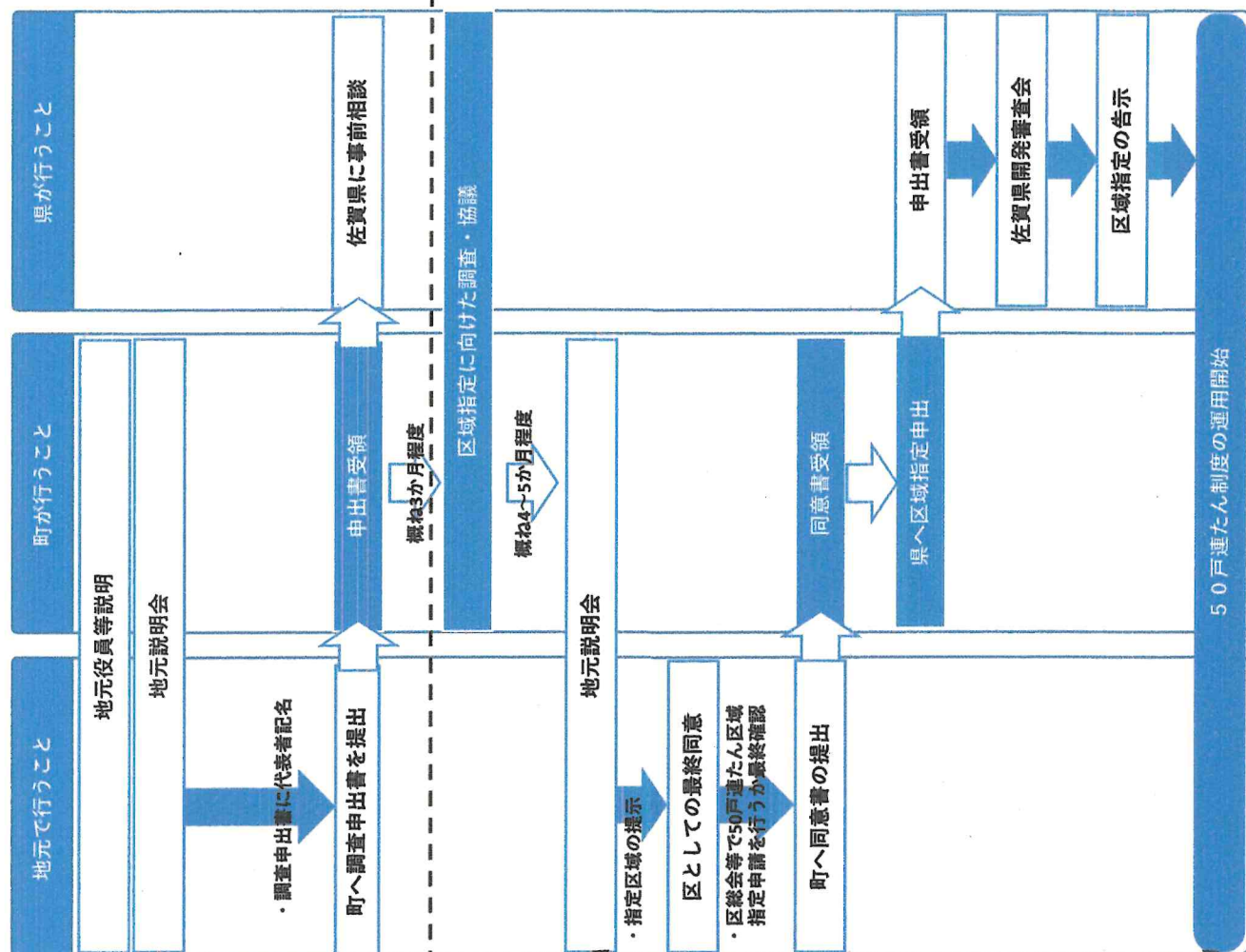
※開発許可申請及び建築確認申請は別途必要。

期待されるメリット

- ・ 指定区域内において、戸建住宅等の建築・開発が可能になる。
- ・ 土地活用の利便性が向上し、不動産取引の活性化が見込まれる。

50戸連たん区域指定までの今後のスケジュールについて（参考）

※ 50戸連たん区域の指定までに概ね1年～1年半程度期間を要します。



R5.8月に実施

R6.4月

※区域指定調査後に、調査結果を踏まえた区域の最終確認等について説明会を予定。

R6年内の運用開始を予定

＜鳥栖市提供資料を基に作成＞