

# 都市計画法第34条第11号に基づく「50戸連たん」制度運用開始について

別添1

市街化区域に隣接した一定の条件を満たす市街化調整区域内において、自己用住宅の建築が可能となる

**「50戸連たん」制度が、令和5年1月1日から時津町の6地区で始まります。**

## 「50戸連たん」区域とは

市街化調整区域内で、すでに建物が立地している敷地間の距離が50m以内で50戸以上の建物が連たんしている（連続して建っている。）区域を「50戸連たん」区域と言います。

## ※「立地条件」について

### ①道路条件

下記のいずれかの道路に接続していること。

- i) 建築基準法第42条第1項第1号から第3号または第5号に規定する道路
- ii) 建築基準法第42条第2項に規定する道路

### ②インフラ整備条件

下記のすべての条件を満たすこと。（時津町による新たなインフラ整備が発生しないこと。）

- i) 「上水道」については、給水可能区域であること。
- ii) 「雨水排水」については、原則、公共が管理する河川又は水路に接続できること。
- iii) 「汚水排水」については、公共下水道により整備された処理施設に接続できること。

### ③その他の条件

下記の条件を満たすこと。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）＜土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項＞が、敷地に含まれないこと。

※このほか、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）・農業振興地域・農用地区域など（都市計画法施行令第29条の9に掲げる区域）は、別途、関係機関（時津町関係各課を含む。）への相談が必要となります。

## 「建築基準」について

### ア敷地面積、建築物の規模

下記のすべての条件を満たすこと。

- i) 敷地面積は、200㎡以上原則500㎡以下であること。（専用通路部分も、面積に含まれる。）
- ii) 建ぺい率60%以下、容積率200%以下であること。
- iii) 建築物の最高高さは、原則10mとし、階数が3以下であること。（地階を除く。）

### イ予定建築物等の用途

下記のいずれかに該当すること。（県条例で定めるもの。）

- i) 自己の居住用に供する1戸建ての住宅
- ii) 自己の居住用に供する1戸建ての兼用住宅

### ウ建築できる者の要件

下記のすべての条件を満たすこと。

- i) 申請に係る敷地は、申請者が自ら所有するか、所有することが明らかであること。
- ii) 申請者は、住宅困窮しているものであること。

## ※既存建築物の用途変更の場合

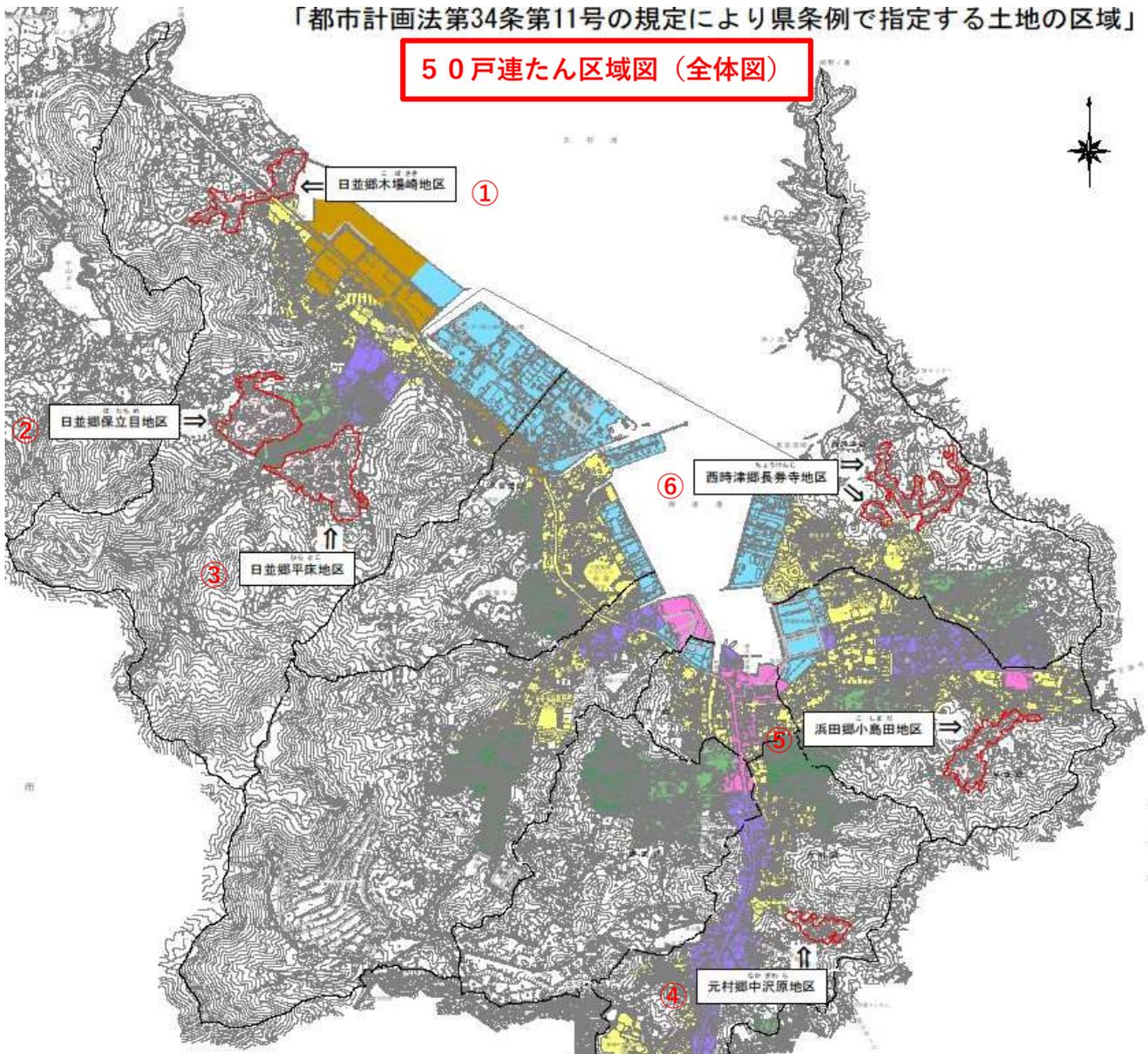
下記のすべての条件を満たすこと。

- i) 既存建築物が都市計画法かつ建築基準法に適合したものであること。
- ii) 敷地・建物及び申請者は、上記「建築基準」ア～ウに該当すること。

※区域については、裏面に記載しております。

「都市計画法第34条第11号の規定により県条例で指定する土地の区域」

50戸連たん区域図（全体図）



※各地区の詳細な図面につきましては、県及び時津町のホームページで閲覧できます。



お問合せ先（このチラシについて）  
 長崎県土木部都市政策課 宅地指導班  
 ☎095-894-3094

お問合せ先（区域について）  
 長崎県長崎振興局建設部建築課  
 ☎095-844-2181（代表）

時津町 建設部 都市整備課  
 ☎095-882-4807（直通）