

## 岡山市開発審査会案件運用基準の改正について

### 1. 改正理由

本市では、低密度な市街地の拡大を抑制するとともに、中山間地域等の周辺地域においては集落活性化を図ることを目的として、市街化調整区域における開発許可制度の見直しを行ってきました。

市街化区域から市街化調整区域に人口が流出することで、低密度な市街地が拡大する大きな要因となっていた、50戸連たん制度は、令和8年4月1日から廃止されます。

本改正は、残る課題であった、人口減少が著しく既存集落の維持が困難になることが想定される地域において、既存集落の維持と地域コミュニティの維持活性化を図ることを目的とした緩和制度を新設し、岡山市開発審査会案件運用基準（以下、運用基準）に追加するものです。

### 2. 改正内容

#### (1) 「既存建築物を活用した地域再生のための用途変更」の取扱いの新設

人口減少が著しく、既存集落の維持が困難になることが想定される地域（「小串小学校区」、「蛍明小学校区」、「桃丘小学校区」、「角山小学校区」、「山南学園区」、「馬屋上小学校区」）を対象とし、適法に建築され10年以上経過し、現在、空き家となっている建築物を、農家レストラン、賃貸住宅、小規模店舗などへ用途の変更を可能とする許可制度を新設し、その許可基準を運用基準に追加する改正を行ないます。

#### (2) 「地域コミュニティの維持・集落保全のために必要な自己専用住宅」の取扱いの新設

人口減少が著しく、既存集落の維持が困難になることが想定される地域（「小串小学校区」、「蛍明小学校区」、「桃丘小学校区」、「角山小学校区」、「山南学園区」、「馬屋上小学校区」）を対象とし、20以上の建築物が連たんしている区域において、自己専用住宅の建築を目的とした開発行為を可能とする許可制度を新設し、その許可基準を運用基準に追加する改正を行ないます。

### 3. 運用開始日

令和6年6月1日

### 4. 添付資料

岡山市開発審査会運用基準一覧表

岡山市開発審査会案件運用基準(25)・(26)

5 岡山市開発審査会案件運用基準（法第34条第14号）

開発審査会案件運用基準及び国土交通省開発許可制度運用指針一覧表

連番	開発行為等		運用基準		国土交通省 開発許可制度運用指針
			番号	ページ	
1	住宅 関係	分家住宅	(1)	P4-2-18	I-7-1-(1)-①、 ②
2		大規模既存集落内の分家住宅	(2)	P4-2-19	I-7-1-(7)-②
3		大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	P4-2-20	I-7-1-(7)-①
4		市街化調整区域に立地する事業所に従事する者等の住宅、寮	(4)	P4-2-21	I-7-1-(5)
5		大規模既存集落内の公営住宅			I-7-1-(7)-④
6		優良田園住宅			I-7-1-(16)
7	地域 活性化 関係	第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物	(5)	P4-2-22	I-7-1-(11)
8		大規模既存集落内の小規模な工場等	(6)	P4-2-23	I-7-1-(7)-③
9		特定流通業務施設	(7)	P4-2-24	I-7-1-(13)
10		現地の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設			I-7-1-(11)-①
11		自治会等が運営する準公益施設			I-7-1-(8)
12		研究対象が市街化調整区域に存する研究施設			I-7-1-(4)
13	事業 関係	収用対象事業の代替建築物	(8)	P4-2-26	I-7-1-(2)-①、 ② I-7-1-(7)-①、 ②、③
14		災害危険区域等から移転する建築物	(9)	P4-2-27	I-7-1-(10)
15		土地区画整理事業の施行区域内の建築物			I-7-1-(6)
16	保 健 福 社 関係	優良な有料老人ホーム			I-7-1-(14)
17		地域の需要に相応する老人保健施設			I-7-1-(15)
18		社会福祉施設			I-7-1-(17)
19		医療施設			I-7-1-(18)

連番	開発行為等		運用基準		国土交通省 開発許可制度運用指針
			番号	ページ	
20	そ	学校			I-7-1-(19)
21	の	既存建築物の建替	(10)	P4-2-28	I-7-1-(9) I-7-1-(20)-②
22	他				
22	運	既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設	(11)	P4-2-29	I-7-1-(20)-①
23	指	適法に建築された後、相当期間利用された建築物の用途変更	(12)	P4-2-30	I-7-1-(20)-③
24	針				
24		地域の信者のための社寺仏閣・納骨堂			I-7-1-(3)
25	運	自動車又は墓石若しくは庭石の販売店舗	(13)	P4-2-31	
26	用	既存の宅地の開発行為等	(14)	P4-2-32	
27	指	開発審査会事前審査承認地にかかる都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づく建築許可申請	(15)	P4-2-33	
28	針				
28	列	工事完了公告を受けた大規模開発団地内又は事前審査承認地内における再開発行為	(16)	P4-2-34	
29	挙	建築物の所有権の移転（属人性）	(17)	P4-2-35	
30	外	再生クラッシュープラント	(18)	P4-2-36	
31		自動車リサイクル法に基づく使用済自動車又は解体自動車の解体等を行う事業に係る建築物	(19)	P4-2-37	
32		産業廃棄物又は一般廃棄物処理関連施設からの廃棄物等の飛散及び流出を防止し、又は悪臭の発生等を防止若しくは軽減するために必要な建築物	(20)	P4-2-38	
33		社会福祉施設、医療施設及び学校の既存建築物の建替	(21)	P4-2-39	
34		国、県等が開発した土地における建築物の建築	(22)	P4-2-40	
35		企業誘導型保育施設	(23)	P4-2-41	
36		市有未利用施設の建築物の用途変更	(24)	P4-2-42	I-7-1-(20)-③
37		既存建築物を活用した地域再生のための用途変更	(25)		I-15-(1)-①、②
38		地域コミュニティ維持・集落保全のために必要な自己専用住宅	(26)		
39	そ	その他			
	の				
	他				

「既存建築物を活用した地域再生のための用途変更」の取扱い  
(令和6年6月1日制定)

人口減少が進む地域において、地域コミュニティの維持・集落の保全を図るため、適法に建築され、現に建築物が存在している場合においては、所有者又は使用者（以下「所有者等」という）のやむを得ない事情により、申請日において空家等対策の推進に関する特別措置法第2条で規定されている建築物（以下「空家」という）の用途変更（所有者変更を伴うものを含む）を行う場合に、申請の内容が次の全てに該当するものについては、法第29条、法第42条又は法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 適法に建築された後、10年以上経過した建築物であること。ただし、建築主の死亡、経営難等の経済的事情、これらに伴う譲渡、その他でやむを得ない理由と認められるものにあつてはこの限りではない。
- (2) 変更後の用途が、旅館業法第二条に該当する簡易宿所営業又は下宿営業である宿泊施設（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に該当する施設（以下「風俗営業法等」という）は除く）、飲食店（風俗営業法等に該当する施設又は主としてアルコールを含む飲料を提供する施設は除く）、自己専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号の規定する住宅を含む）（以下「自己専用住宅等」という）、賃貸住宅（共同住宅は除く）、社会福祉施設等（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、介護保険法第8条各項に規定する公益事業又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設）、日常生活関連業務施設（法34条1号で認められている施設（自動車・農機具修理工場を除く））であること。
- (3) 増築・改築を行う場合は、床面積の増加は既存床面積の50%以下であり、階数の増変更を伴わないこと。ただし、自己専用住宅等についてはこの限りではない。
- (4) 従前の敷地内であること。
- (5) 用途変更が可能な区域については、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法第3条1項4号及び第43条に規定する過疎地域に相当する人口減少率が高い「小串小学校区、蛍明小学校区、桃丘小学校区、角山小学校区、山南学園区（朝日小学校区、幸島小学校区、大宮小学校区、太伯小学校区）、馬屋上小学校区」の区域内とする。

[岡山市] (26)

「地域コミュニティの維持・集落保全のために必要な自己専用住宅」  
の取扱い

(令和6年6月1日制定)

人口減少が進む地域において、地域コミュニティの維持が困難な既存集落の保全を図るため、次のすべてに該当する場合は、法第 29 条、法第 42 条又は法第 43 条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 対象区域は、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法第 3 条 1 項 4 号及び第 43 条に規定する過疎地域に相当する人口減少率が高い「小串小学校区、蛍明小学校区、桃丘小学校区、角山小学校区、山南学園区（朝日小学校区、幸島小学校区、大宮小学校区、太伯小学校区）、馬屋上小学校区」の区域内とする。
- (2) 現に 20 以上の建築物が連たんしている区域（建築物の敷地相互間の水平距離が 55 メートル以内に位置している 20 以上の建築物が、帯状、放射状又は円形状等に連延している区域（その地域内の任意の建築物の敷地からの距離が、55 メートル以内に位置する土地を含む）をいう。ただし、建築物の敷地相互間の距離には道路、道、河川（吉井川、旭川、百間川、笹ヶ瀬川、足守川、倉敷川及び砂川（旭川水系）を除く。）及び池等の幅員は含まないものとする。）であること。
- (3) 当該区域には都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まないこと。
- (4) 予定建築物の用途は、自己専用住宅（建築基準法別表第 2（い）項第 2 号の規定する住宅を含む）であること。
- (5) 開発区域の面積は 500 平方メートル以下、通路状の敷地部分の距離は 25 メートル以下及び建築物の最高高さは 10 メートル以下であること。