

市街化調整区域における開発許可制度見直しの 検討状況についてお知らせします

低密度な市街地の拡大抑制と、中山間地域等の周辺地域における集落活性化に資するよう、開発許可制度の見直しについて岡山市開発許可制度検討部会*において検討してきましたが、このたび以下のとおり見直し素案がまとまりましたので、その内容についてお知らせします。

1 見直し素案の概要

- (1) 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例(都市計画法第34条11号に基づく条例)の廃止
低密度な市街地の拡大を抑制するため、50戸連たん制度を廃止
- (2) 集落活性化に資する新たな開発許可制度の新設(人口減少が著しい区域限定)
地域コミュニティの維持・活性化を図るため、新たに20戸連たん制度を新設
- (3) 既存建築物を活用した地域再生のための用途変更の緩和(人口減少が著しい区域限定)
地域再生のため、空き家を活用した農家レストランや賃貸住宅等への用途変更が可能となる制度を新設
- (4) 上記内容について、条例廃止後の令和6年4月から2年間の経過措置の後に運用を開始する

2 検討体制とスケジュール

	R5年度									
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R6.1月	2月	3月	
都市計画審議会		● 開発許可制度 見直し諮問				● 見直し案 検討		● 見直し案 答申		
開発許可制度 検討部会	● 検討部会 設置	●	● 見直し素案 検討	● 見直し素案 取りまとめ						
市民						パブリック コメント				

3 今後の予定

- ・令和5年11月20日 : 都市計画審議会にて見直し案について検討
- ・令和5年12月1日～12月28日 : パブリックコメント(市民からの意見公募)実施
- ・令和6年2月 : 見直し案に対する都市計画審議会からの答申
- ・令和6年2月議会 : 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例の廃止案提出

※岡山市開発許可制度検討部会

岡山市都市計画審議会委員20名のうちで学識経験のある者7名と、外部有識者3名の10名で構成

【問い合わせ先】

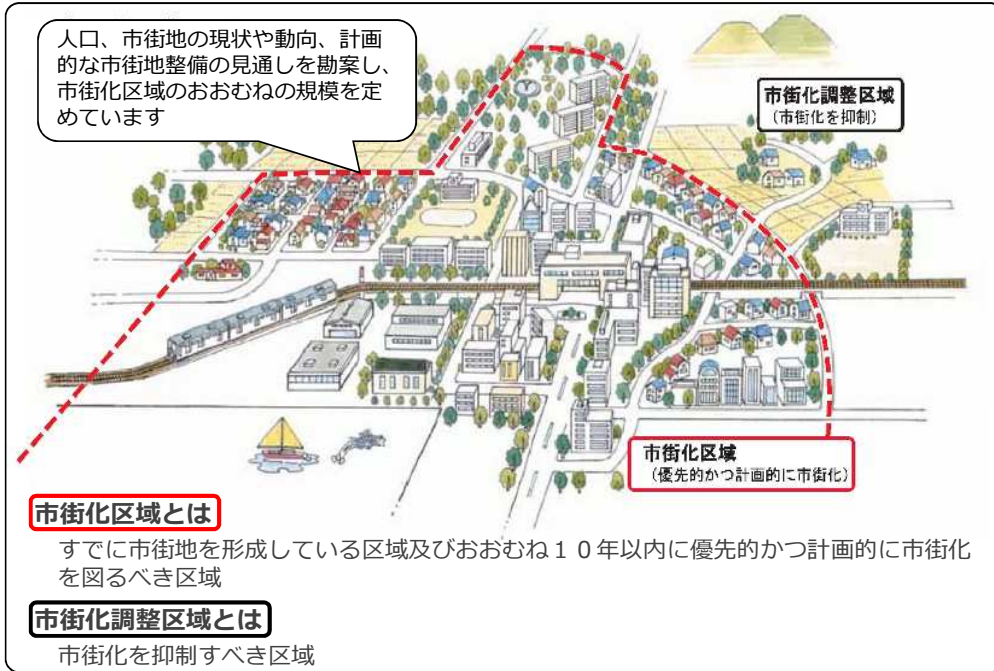
岡山市	都市計画課	難波 大山	直通086-803-1372	内線3632
	開発指導課	戸部 小崎	直通086-803-1452	内線4625

市街化調整区域の開発許可制度の概要



① 都市計画における「線引き制度」とは？

都市計画における「線引き制度」とは、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を推進していくため、都市計画区域を**市街化区域と市街化調整区域に区分**することです。



「線引き制度」のイメージ図

出典：国土交通省HP

② 市街化調整区域の開発許可制度とは？

開発許可制度とは、良好かつ安全な市街地を形成し、無秩序な市街化を防止するため、一定の開発行為について許可を要することとしているものです。

市街化調整区域においては、**立地基準（都市計画法第34条各号）を満たすもの限り、開発や建築を許可**しています。

(開発の具体例)

都市計画法第34条1号		都市計画法第34条9号	
公益上必要なもの		沿道サービス施設	
<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域内の居住者が利用するもの 売場面積500㎡以下 半径1km以内に135戸以上の人家があること 等 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の円滑な交通を確保するために設けられるもの 相当の道路交通量がある道路に接するもの 等 		
<p>学校 診療所 コンビニ 美容院</p>	<p>飲食店 ガソリンスタンド</p>		

③ 50戸連たん制度とは？

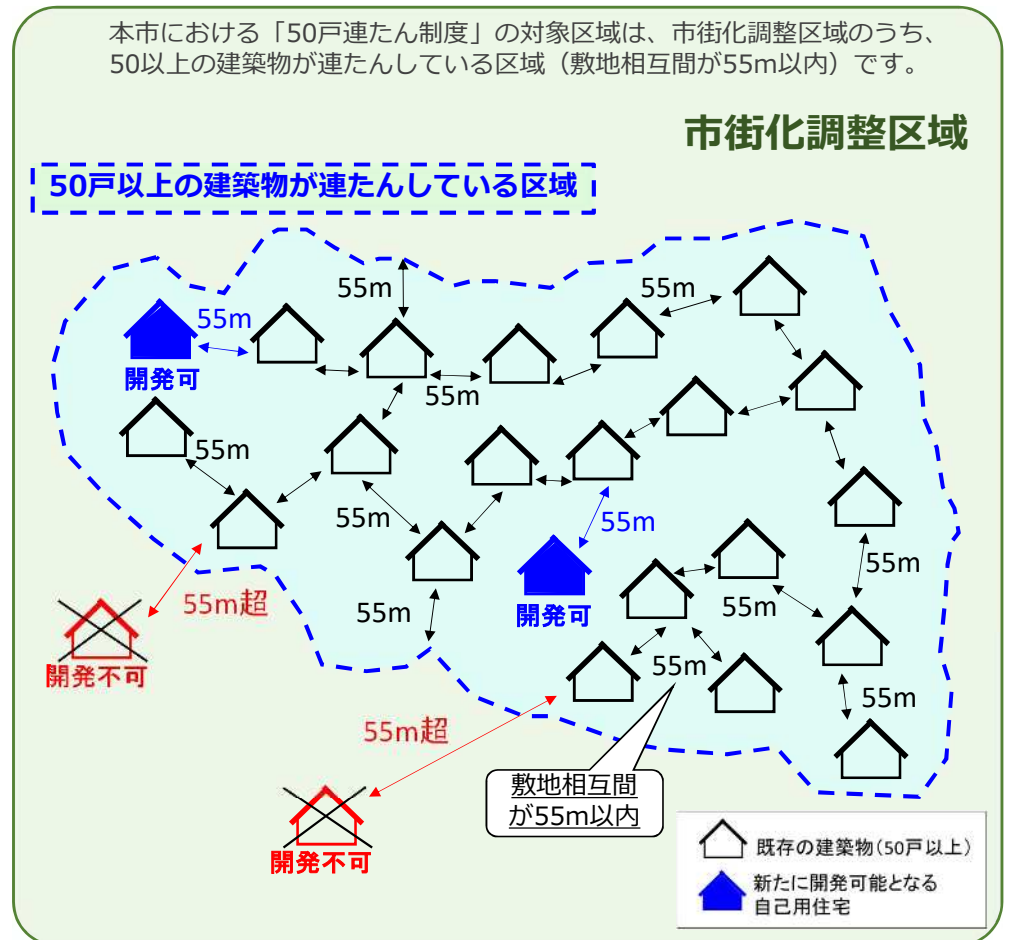
50戸連たん制度とは、立地基準の一つである都市計画法第34条11号の規定※に基づく条例により、自己用住宅の開発を許可している制度です。

※「都市計画法第34条11号」の規定

- <区域> 市街化区域に隣近接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している地域で、50戸以上の建築物が連たんする条例で指定した区域内
- <用途> 条例で定める環境の保全上支障があると認められる用途に該当しない建築物

出典：「都市計画法に基づく開発許可申請の手引き（令和5年5月）」より抜粋

本市における「50戸連たん制度」の対象区域は、市街化調整区域のうち、50以上の建築物が連たんしている区域（敷地相互間が55m以内）です。



本市の「50戸連たん制度」のイメージ図

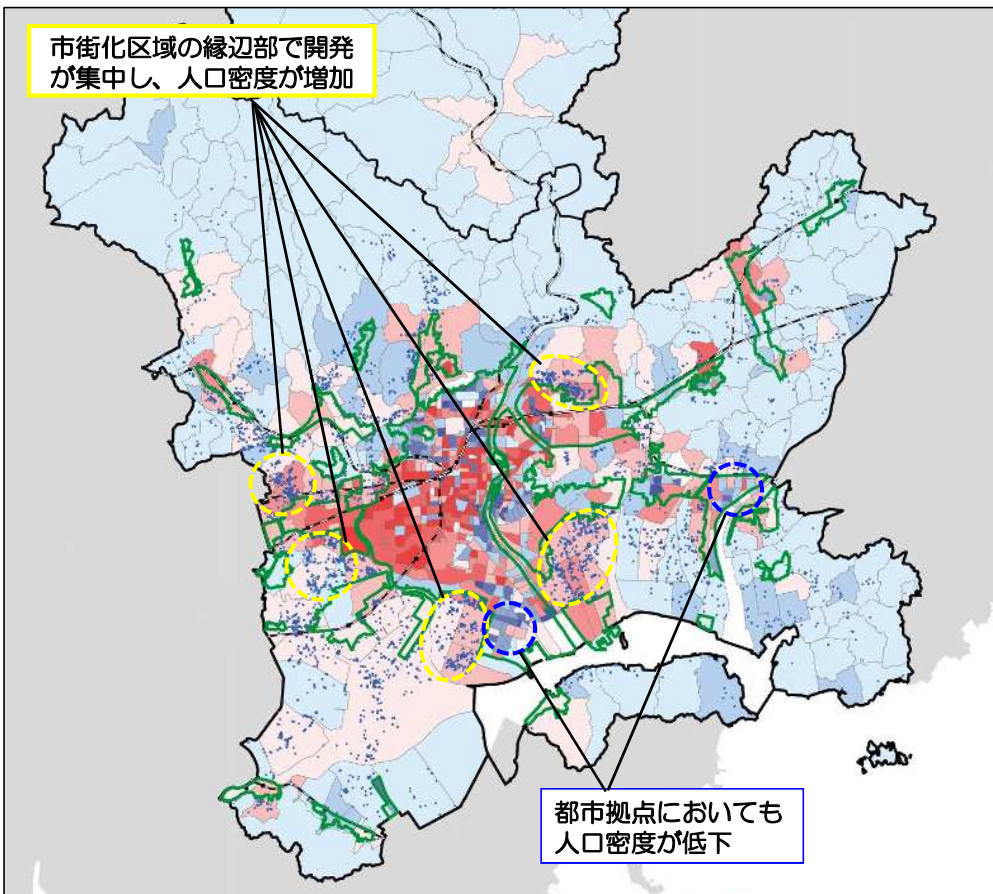
市街化調整区域の開発許可制度を見直します

④ 市街化調整区域における開発許可の現状

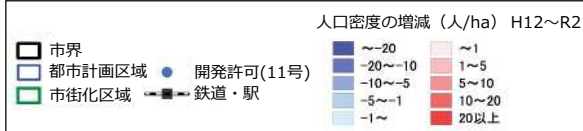
市街化調整区域のうち、市街化区域の縁辺部では、いわゆる50戸連たん制度による開発が数多く行われており、低密度な市街地の拡大が進んでいます。

一方で、市街化区域の岡南や西大寺といった総合計画で都市拠点に位置づけられている地域においても、既に人口の減少が始まっています。

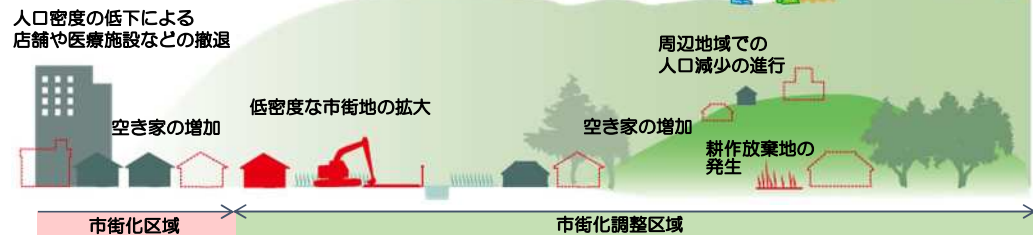
また、中山間地域などの周辺地域では人口が大きく減少しており、今後地域コミュニティの維持が困難になる恐れがあります。



50戸連たんによる開発の分布と人口密度の増減
(平成12年～令和2年) 町丁目別



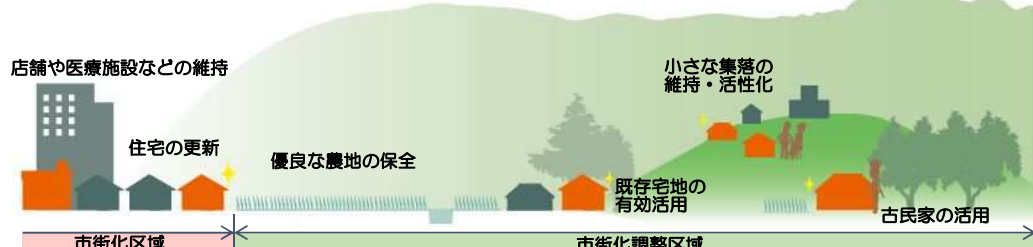
⑤ 市街化調整区域の課題



このままだと・・・

- 低密度な市街地の拡大により、市街化区域内の**生活サービス施設等の維持が困難**になる恐れがある
- 中山間地域等の周辺地域で人口減少が続き、**空き家が増加し、地域コミュニティの維持が困難**になる恐れがある

⑥ 開発許可制度を見直して目指すまちの将来像



目指すまちの将来像とは・・・

- 低密度な市街地の拡大を抑制し、市街地の人口密度を保つことで、**生活サービス施設を維持**する
- 人口減少地域において、小さな集落でも住宅を建築可能にするとともに、空き家の利活用を促進することにより、**地域コミュニティを維持・活性化**する

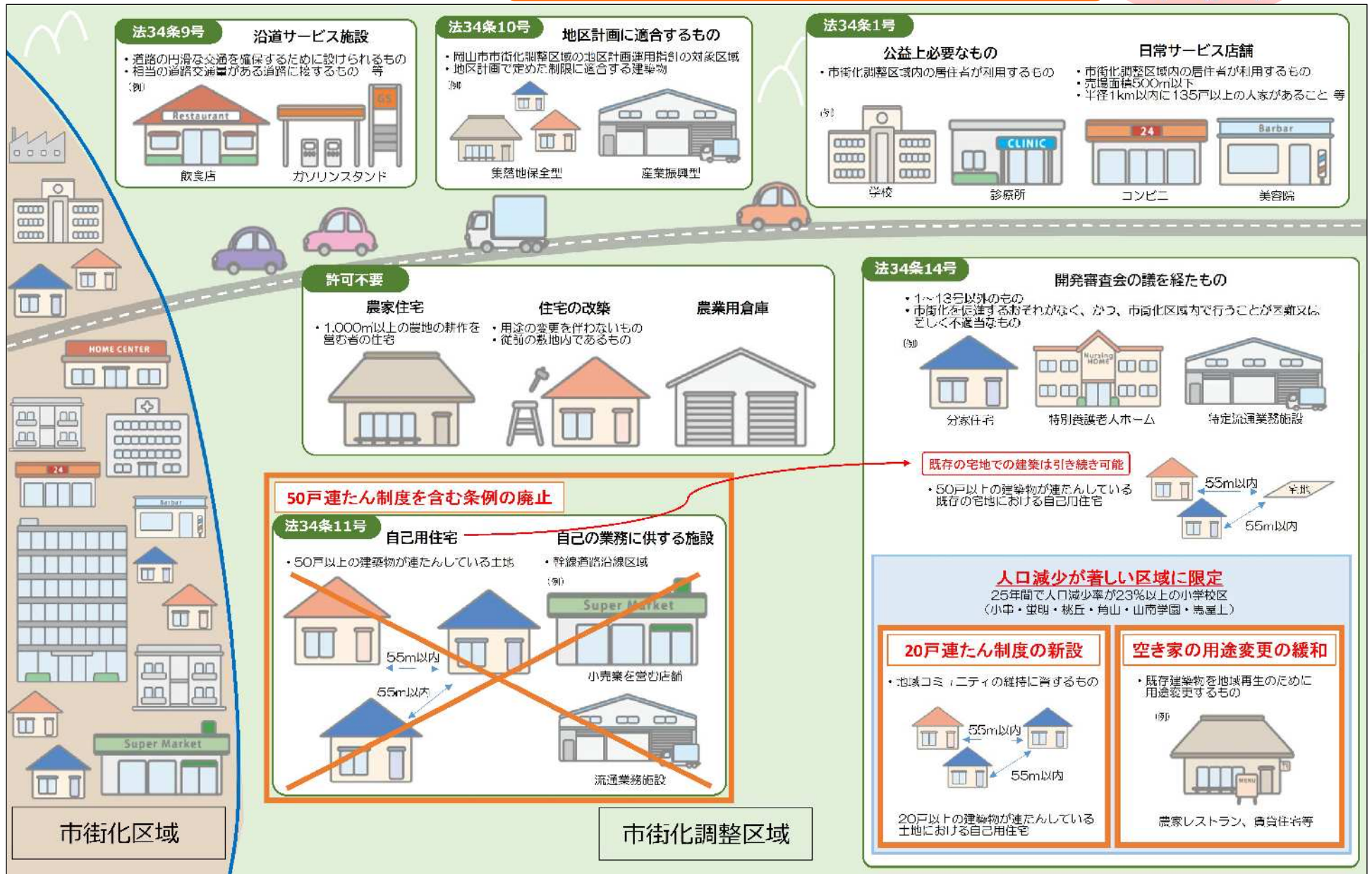
⑦ 開発許可制度の見直し素案の概要

本市の目指す「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」に向けて、取りまとめた見直し素案は次のとおりです

- **50戸連たん制度は廃止**する（ただし、建築許可については引き続き可とする）
- 人口減少が著しい区域に限定し、新たに次の制度を新設する
 - ・集落活性化に資する新たな開発許可制度（**20戸連たん制度**）を**新設**する
 - ・既存建築物を活用した地域再生のため**空き家の用途変更を緩和**する
- 上記内容について、条例廃止後の令和6年4月から2年間の経過措置の後に運用を開始する

市街化調整区域の開発許可制度 の見直しで変わること

50戸連たん制度により、農地を開発して宅地にすることは出来なくなりますが、すでに宅地になっている土地では、引き続き建築が可能です。
人口減少が著しい区域に限定して、新たに20戸連たん制度を新設したり、空き家の用途変更を緩和することで、既存集落の維持・活性化を図ります。



・見直し素案の概要を示したものであり、今後、市議会や市民の皆さまからご意見をお聞きしながら、見直し案を取りまとめます