

市街化調整区域における20戸連たん制度 および空き家の用途変更緩和制度の運用を開始します

市街化調整区域内における、人口減少が著しく、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、集落の維持と地域コミュニティの維持活性化を図るため、20戸連たん制度と空き家の用途変更緩和制度を新設し運用を令和6年6月1日より開始します。

1 対象地域

人口減少が著しい「小串小学校区」、「蛭明小学校区」、「桃丘小学校区」、「角山小学校区」、「山南学園区」、「馬屋上小学校区」の6小学校区内

2 制度概要

(1)20戸連たん制度

対象地域内において、20以上の建築物が連たんしている区域において、自己用住宅、及び自己兼用住宅の建築を目的とする開発行為を可能とする許可制度

(2)空き家の用途変更の緩和制度

対象地域内において、適法に建築されて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、小規模店舗等への用途の変更を可能とする許可制度

3 運用開始日

令和6年6月1日

【問い合わせ先】

岡山市 開発指導課 小崎 行藤 直通086-803-1452 内線4620 4625

20戸連たん制度及び空き家の用途変更の緩和を令和6年6月1日より開始します

① 都市づくりの基本方向

本市では、人口減少や高齢化が進行する中であっても持続的に発展できるよう、コンパクトでネットワーク化された都市づくりを進めている。

第六次総合計画の策定や都市計画マスタープランの改定、立地適正化計画の策定に引き続き、低密度な市街地の拡大を抑制しつつ、中山間地などの集落地域の活性化を図る。

② 市街化調整区域における現状と課題

現状は、市街化調整区域のうち、市街化区域の緑辺部では、いわゆる50戸連たん制度による開発が数多く行われ、低密度な市街地の拡大が進んでおり、市街化区域の岡南や西大寺といった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る。

さらに続くと・・・

- 本市には全域に多くの空き家が存在している一方で、いわゆる50戸連たん制度により市街化調整区域に新たな宅地が開発されており、新たな宅地の供給により空家の利活用が進まず、危険度の高い空き家が増加したり、治安が悪化するなど、生活環境に悪影響を与える恐れがある。
- 中山間地域等の周辺地域では著しい人口減少が続き、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

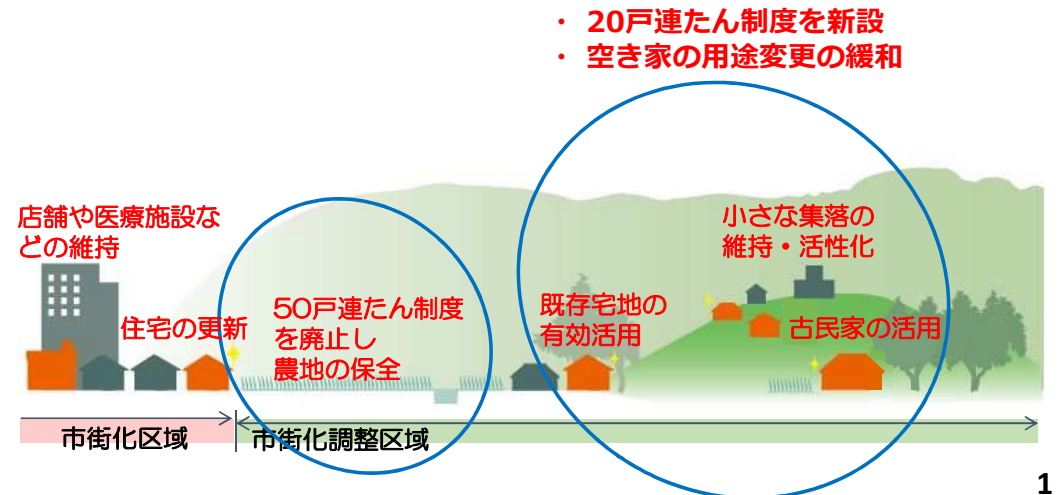
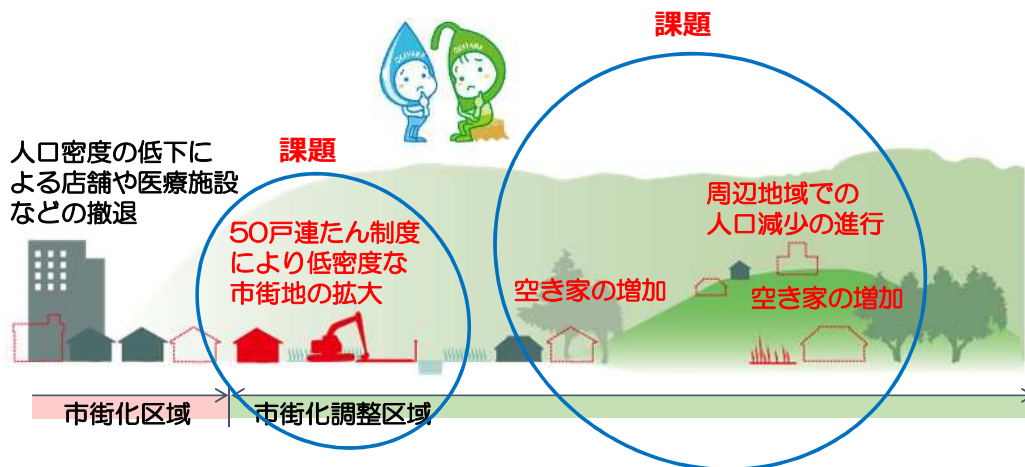
③ 開発許可制度を見直して目指すまちの将来像

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

④ 開発許可制度の見直しの概要

- **50戸連たん制度の廃止**
(2年間の経過措置後の令和8年4月1日から廃止)
ただし、一定の要件を満たす既存の宅地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た新たな制度を新設する
 - ・ 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**
 - ・ 既存建築物を活用した地域再生のため **空き家の用途変更の緩和**
- **20戸連たん制度及び空き家の用途変更**については、**令和6年6月1日より運用を開始**

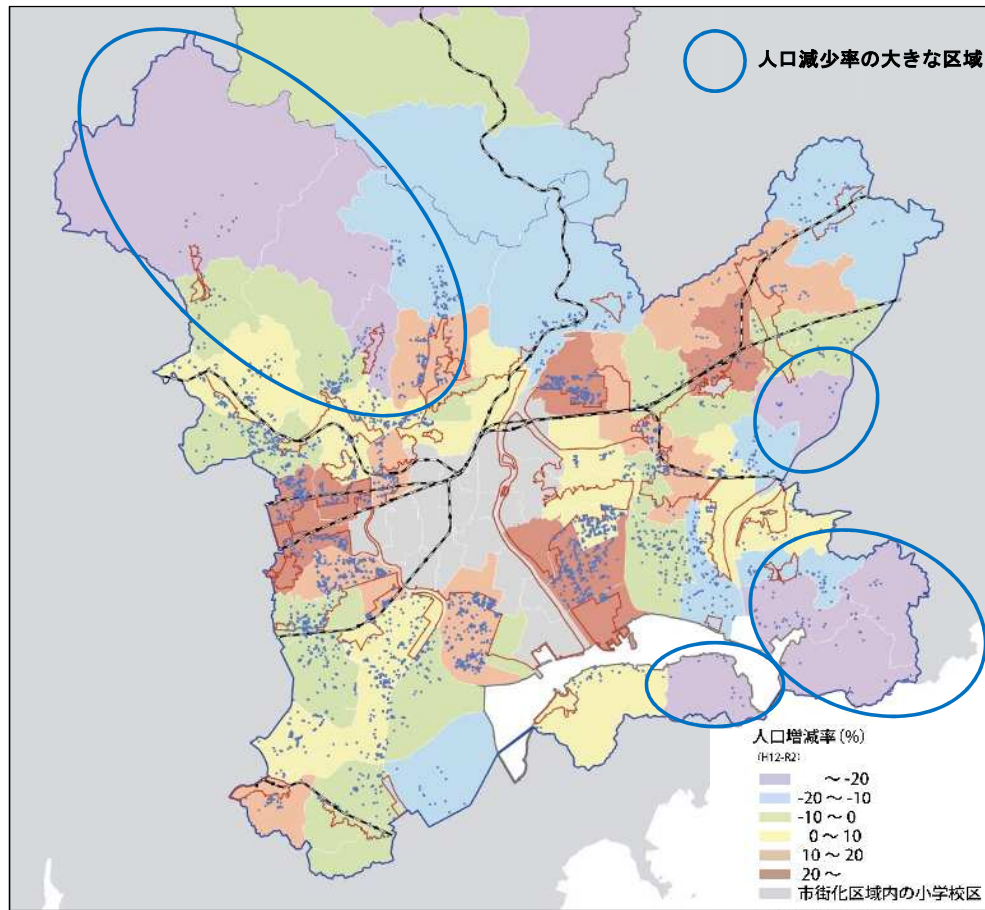


いわゆる50戸連たん制度による開発の周辺地域への影響

- ・小規模な集落が多く、50戸連たん制度による開発が少ない中山間地などの周辺地域は、人口減少率が大きい。
- ・今後、周辺地域で著しい人口減少が続き、地域コミュニティの維持が困難になる恐れがある。

このままだと・・・

著しい人口減少が続き、空き家が増加するなど
地域コミュニティの維持が困難になる恐れがある



過疎法に基づく過疎地域に該当する小学校区
(H7～R2国勢調査において人口減少率が
23%以上の小学校区)

図 50戸連たん制度による開発位置と
小学校区別人口増減率（平成12年～令和2年）

開発許可制度の見直しの概要

令和6年6月1日から
運用開始

20戸連たん制度の新設

■ 制度見直し案の概要

地域コミュニティの維持・集落保全のために資する新たな開発許可制度
【34条14号の運用基準の新設】

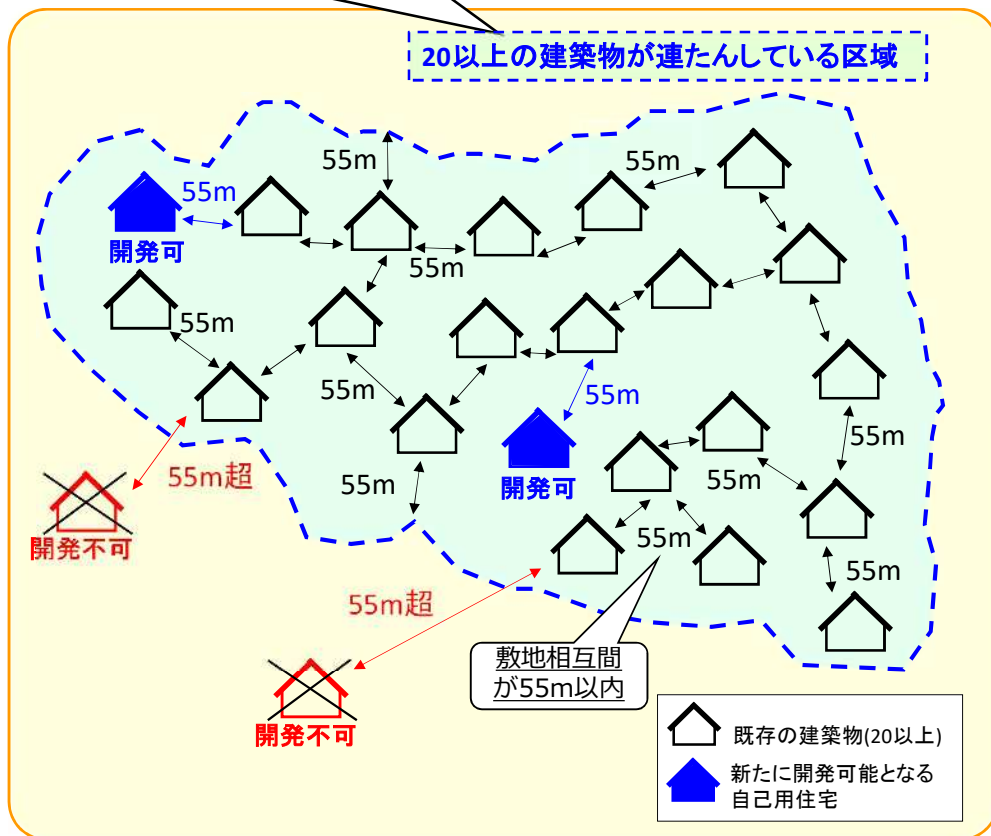
■ 開発許可の基準

- 【対象区域】 人口減少が著しい区域 ⇒ 25年間で人口減少率が23%以上の小学校区
(小串・蛍明・桃丘・角山・山南学園・馬屋上)
- 【連たん基準】 20以上*の建築物が連たんしている区域 (敷地相互間55m以内)
- 【対象用途】 自己用住宅、自己兼用住宅

※「集落地区計画」の対象区域の戸数要件を準用し、「20以上」としている

現行の開発許可制度では・・・
50戸未満の小さな集落での開発が出来ない

人口減少が著しい区域



■ 「20戸連たん制度」のイメージ図

空き家の用途変更の緩和

■ 制度見直し案の概要

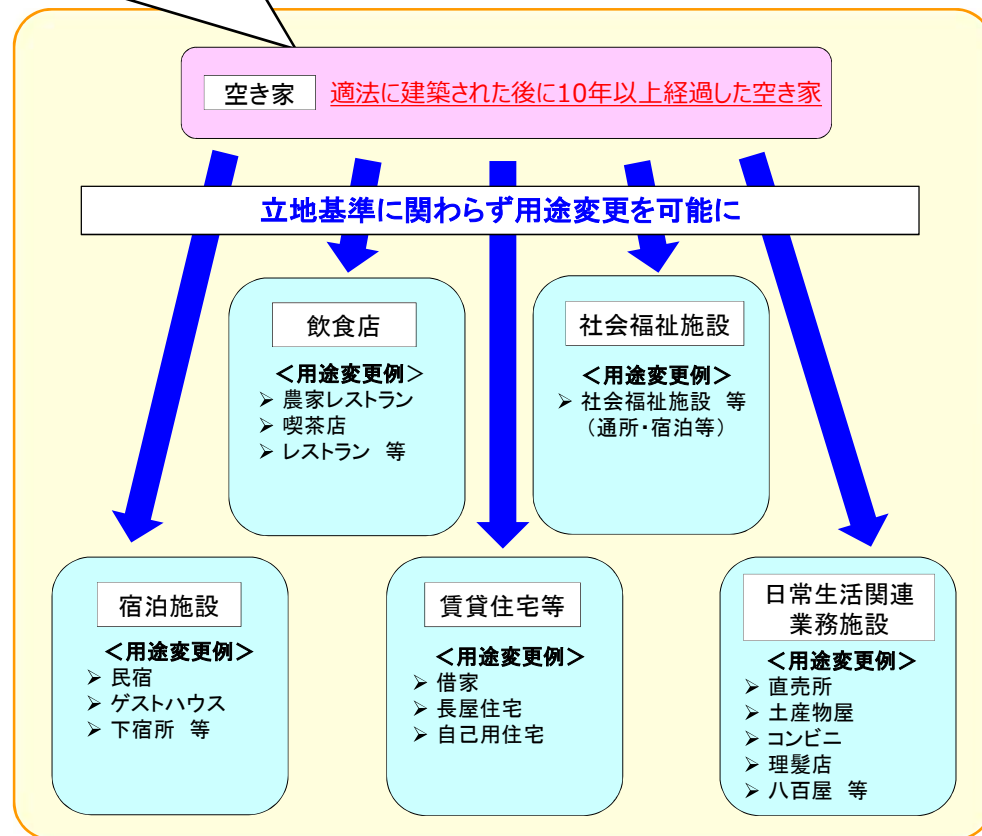
既存建築物を活用した地域再生のための用途変更の緩和
【34条14号の運用基準の新設】

■ 開発許可の基準

- 【対象区域】 人口減少が著しい区域 ⇒ 25年間で人口減少率が23%以上の小学校区
(小串・蛍明・桃丘・角山・山南学園・馬屋上)
- 【対象建築物】 適法に建築された後に10年以上経過した空き家
- 【変更後用途】 宿泊施設、飲食店、賃貸住宅等、社会福祉施設、日常生活関連業務施設

現行の開発許可制度では・・・
34条の立地基準に該当しないと用途変更が出来ない

人口減少が著しい区域



■ 「空き家の用途変更の緩和」のイメージ図