

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。