

(1) 「分家住宅」の取扱い 新旧対照表

旧	新
<p>市街化調整区域における「分家住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第 29 条又は第 43 条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。</p> <p><u>ただし、申請地等が法第 34 条第 11 号に基づく市条例（平成 13 年岡山市条例第 44 号）で定めるものについては除く。</u></p> <p>(1) 申請地（敷地の一部が路地状で幅員 4 m 以内かつ延長 35m 以内の場合は、その土地の部分を除く。以下(5)を除いて同じ。）は、当該区域区分に関する都市計画の決定前からいわゆる本家が引き続いて所有していた土地または農家世帯の分家の場合における<u>当該区域区分に関する都市計画の決定後、農地法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地であること。</u></p> <p>(2) 申請人は、<u>3 年間以上に渡って、当該都市計画区域内に居住するいわゆる本家の世帯構成員であった者で、かつ、申請人及び申請地が次のいずれかに該当すること。</u></p> <p><u>ア 申請人は民法第 725 条に定める親族の範囲に該当し、申請地はいわゆる本家から相続又は贈与によって取得した土地であること。</u></p> <p><u>イ 申請人は法定相続権を有する者で、申請地をいわゆる本家から相続できることが確実であること。</u></p> <p>(3) 権利関係については、土地の登記事項証明書により明らかなこと。</p> <p>(4) 開発行為の目的は、専用住宅の建築であること。</p> <p><u>(5) 申請地の面積は、500 ㎡以内であること。</u></p> <p><u>(6) 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。</u></p>	<p>市街化調整区域における「分家住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第 29 条又は第 43 条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。</p> <p>(1) 申請地（敷地の一部が路地状で幅員 4 m 以内かつ延長 35m 以内の場合は、その土地の部分を除く。以下同じ。）は、当該区域区分に関する都市計画の決定 <u>(以下「線引き」という。)</u> 前からいわゆる本家が引き続いて所有している土地 <u>(線引き時における所有者から民法第 725 条に規定する親族の範囲に該当する者へ相続又は贈与された土地を含む。)</u> 又は農家世帯の分家の場合における<u>線引き後、農地法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地であること。</u></p> <p>(2) 申請人は、<u>次のいずれかに該当する者であること。</u></p> <p><u>ア 申請地を所有するいわゆる本家の世帯構成員である者</u></p> <p><u>イ 申請地を所有するいわゆる本家の世帯構成員であった者で、申請地の法定相続権を有し、申請地を相続できることが確実であると認められる者</u></p> <p>(3) 権利関係については、土地の登記事項証明書により明らかなこと。</p> <p>(4) 開発行為の目的は、専用住宅 <u>(建築基準法別表第 2 (イ) 項第 2 号に規定する住宅を含む)</u> の建築であること。</p> <p><u>(削除)</u></p> <p><u>(5) 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。</u></p>

(7) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

(8) 原則として、既存集落又はその周辺の地域において行われること。

(6) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

(7) 原則として、既存集落又はその周辺の地域において行われること。

(2) 「大規模既存集落内の分家住宅」の取扱い 新旧対照表

旧	新
<p>市街化調整区域における「大規模既存集落内の分家住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第 29 条又は第 43 条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。 <u>ただし、申請地等が法第 34 条第 11 号に基づく市条例（平成 13 年岡山市条例第 44 号）で定めるものについては除く。</u></p> <p>なお、大規模既存集落とは、本市の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む。）、病院若しくは診療所が概ね存する独立した一体的な日常生活圏を構成している地域であって、かつ 1 ヘクタールあたり 10 戸以上の戸数密度で 100 戸以上の住宅が連たんしている既存集落をいう。</p> <p>(1) 申請人は、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張される前から、当該大規模既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張された後に当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった世帯を含む。</p> <p>(2) 申請人は、3 年間以上に渡って、当該都市計画区域内に居住するいわゆる本家の世帯構成員であった者で、かつ申請人及び申請地が次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 申請人は民法第 725 条に定める親族の範囲に該当し、申請地はいわゆる本家から相続又は贈与によって取得した土地であること。</p> <p>イ 申請人は法定相続権を有する者で、申請地をいわゆる本家から相続できることが確実であること。</p> <p>(3) 権利関係については、土地の登記事項証明書に</p>	<p>市街化調整区域における「大規模既存集落内の分家住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第 29 条又は第 43 条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。</p> <p>なお、大規模既存集落とは、本市の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む。）、病院若しくは診療所が概ね存する独立した一体的な日常生活圏を構成している地域であって、かつ 1 ヘクタールあたり 10 戸以上の戸数密度で 100 戸以上の住宅が連たんしている既存集落をいう。</p> <p>(1) 申請人は、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張される前から、当該大規模既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張された後に当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった世帯を含む。</p> <p>(2) 申請人は、3 年間以上に渡って、当該都市計画区域内に居住するいわゆる本家の世帯構成員であった者で、かつ申請人及び申請地が次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 申請人は民法第 725 条に定める親族の範囲に該当し、申請地はいわゆる本家から相続又は贈与によって取得した土地であること。</p> <p>イ 申請人は法定相続権を有する者で、申請地をいわゆる本家から相続できることが確実であること。</p> <p>(3) 権利関係については、土地の登記事項証明書に</p>

より明らかなこと。

(4) 開発行為の目的は、専用住宅の建築であること。

(5) 申請地の面積は、500 ㎡以内であること。

(6) 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。

(7) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

より明らかなこと。

(4) 開発行為の目的は、専用住宅 (建築基準法別表第 2 (い) 項第 2 号に規定する住宅を含む) の建築であること。

(削除)

(5) 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。

(6) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

(3) 「大規模既存集落内の自己用住宅」の取扱い 新旧対照表

旧	新
<p>市街化調整区域における「大規模既存集落内の自己用住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第 29 条又は第 43 条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。<u>ただし、申請地等が法第 34 条第 11 号に基づく条例（平成 13 年岡山市条例第 44 号）で定めるものについては除く。</u></p> <p>なお、大規模既存集落とは、本市の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む。）、病院若しくは診療所が概ね存する独立した一体的な日常生活圏を構成している地域であって、かつ 1 ヘクタールあたり 10 戸以上の戸数密度で 100 戸以上の住宅が連たんしている既存集落をいう。</p> <p>(1) 申請人は、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張される前から、申請に係る土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は、当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者であること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張された後に当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。</p> <p>(2) 開発行為の目的は、専用住宅の建築であること。</p> <p><u>(3) 申請地の面積は、500 ㎡以内であること。</u></p> <p><u>(4) 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。</u></p> <p><u>(5) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。</u></p>	<p>市街化調整区域における「大規模既存集落内の自己用住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第 29 条又は第 43 条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。</p> <p>なお、大規模既存集落とは、本市の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む。）、病院若しくは診療所が概ね存する独立した一体的な日常生活圏を構成している地域であって、かつ 1 ヘクタールあたり 10 戸以上の戸数密度で 100 戸以上の住宅が連たんしている既存集落をいう。</p> <p>(1) 申請人は、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張される前から、申請に係る土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は、当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者であること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張された後に当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。</p> <p>(2) 開発行為の目的は、専用住宅 <u>（建築基準法別表第 2（い）項第 2 号に規定する住宅を含む）</u> の建築であること。</p> <p><u>（削除）</u></p> <p><u>(3)</u> 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。</p> <p><u>(4)</u> 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。</p>

(5) 「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」の取扱い
新旧対照表

旧	新
<p><u>市街化調整区域における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で、第二種特定工作物に併設される建築物が次の(1)から(4)の全てに該当するものは、開発審査会の議を経て法第29条又は第43条の規定による許可ができるものとし、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が次の(1)から(3)及び(5)の全てに該当するものは、開発審査会の議を経て法第43条の規定により許可できるものとする。</u></p> <p>なお、第二種特定工作物と物理的及び機能的にみてこの運動・レジャー施設に、不可分一体のものとして、<u>付属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等（以下「併設建築物」）</u>は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発許可に包含される。</p> <p>(1) 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で当該施設の利用増進上不可欠であること。</p> <p>(2) 周辺の状況等から判断して、当該施設の敷地内に建築することに特段の合理性があること。</p> <p>(3) 建築物の計画、規模、構造等が適正であること。</p> <p>(4) 第二種特定工作物に併設される建築物でその用途が、<u>ゴルフ場のホテル兼用クラブハウス、当該特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩所やレストラン等であること。</u></p> <p>(5) 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に不可分一体のものとして付属的に併設される建築物で<u>その用途が管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等であること。</u></p>	<p><u>市街化調整区域における第二種特定工作物に併設される建築物で、次の第1号から第4号の全てに該当するものは、開発審査会の議を経て法第29条又は第43条の規定による許可ができるものとし、市街化調整区域における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で、次の第1号から第3号及び第5号の全てに該当するものは、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。</u></p> <p>なお、第二種特定工作物と物理的及び機能的にみてこの運動・レジャー施設に、不可分一体のものとして、<u>附属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発許可に包含される。</u></p> <p>(1) 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で<u>その用途が、当該施設の利用増進上不可欠であること。</u></p> <p>(2) 周辺の状況等から判断して、当該施設の敷地内に建築することに特段の合理性があること。</p> <p>(3) 建築物の計画、規模、構造等が適正であること。</p> <p>(4) 第二種特定工作物に併設される建築物でその用途が、<u>宿泊施設である場合は、次の要件を満たすこと。</u> <u>ア 当該施設の利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。</u> <u>イ 市街化区域における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。</u></p> <p>(5) 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に<u>併設される建築物でその用途が、当該施設に附属する管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等であること。</u></p>

(7) 「特定流通業務施設」の取扱い 新旧対照表

旧	表2 (1)のエ,オに該当するインターチェンジ				
	番号	高速自動車国道等の名称	インターチェンジの名称	区分	備考
	1	山陽自動車道	岡山インターチェンジ	エ, オ	
	<u>2</u>	<u>岡山自動車道</u>	<u>岡山総社インターチェンジ</u>	エ, オ	岡山市域分
	3	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	エ, オ	岡山市域分
	<u>4</u>	瀬戸中央自動車道	早島インターチェンジ	オ	岡山市域分
	<u>5</u>	瀬戸中央自動車道	水島インターチェンジ	オ	岡山市域分
新	表2 (1)のエ,オに該当するインターチェンジ				
	番号	高速自動車国道等の名称	インターチェンジの名称	区分	備考
	1	山陽自動車道	岡山インターチェンジ	エ, オ	
	<u>2</u>	<u>山陽自動車道</u>	<u>吉備スマートインターチェンジ</u>	<u>エ, オ</u>	
	3	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	エ, オ	岡山市域分
	<u>4</u>	<u>岡山自動車道</u>	<u>岡山総社インターチェンジ</u>	<u>エ, オ</u>	<u>岡山市域分</u>
	<u>5</u>	瀬戸中央自動車道	早島インターチェンジ	オ	岡山市域分
	<u>6</u>	瀬戸中央自動車道	水島インターチェンジ	オ	岡山市域分

(10) 「既存建築物の建替」の取扱い 新旧対照表

旧	新
<p>「市街化調整区域内に従前から存する建築物の建替」を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、法第 29 条又は第 43 条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。</p> <p><u>ただし、申請地等が法第 34 条第 11 号に基づく市条例（平成 13 年岡山市条例第 44 号）で定めるものについては除く。</u></p> <p>(1) 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。ただし、市街化調整区域に指定される以前から居住している者（相続人を含む。）が自己居住用の建築物を建替又は増築する場合で、敷地面積が 500 ㎡未満のものについては、500 ㎡に至るまでの敷地増を認めるものとする。</p> <p>なお、当該敷地を成形するための敷地増は認められない。</p> <p>(2) 従前の建築物と同一の用途であること。</p> <p>(3) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。「周辺の土地利用の状況等からみて適切なもの」とは、建替後の建ぺい率・容積率が近接の用途地域の建ぺい率・容積率の限度以内であることを条件とする。</p> <p>(参考)</p> <p>建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の 1.5 倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば「改築」のうち許可を要さないものとして取り扱われる場合があります。</p>	<p>「市街化調整区域内に従前から存する建築物の建替」を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、法第 29 条又は第 43 条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。</p> <p>(1) 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。ただし、市街化調整区域に指定される以前から居住している者（相続人を含む。）が自己居住用の建築物を建替又は増築する場合で、敷地面積が 500 ㎡未満のものについては、500 ㎡に至るまでの敷地増を認めるものとする。</p> <p>なお、当該敷地を成形するための敷地増は認められない。</p> <p>(2) 従前の建築物と同一の用途であること。</p> <p>(3) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。「周辺の土地利用の状況等からみて適切なもの」とは、建替後の建ぺい率・容積率が近接の用途地域の建ぺい率・容積率の限度以内であることを条件とする。</p> <p>(参考)</p> <p>建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の 1.5 倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば「改築」のうち許可を要さないものとして取り扱われる場合があります。</p>

(14) 「既存の宅地の開発行為等」の取扱い 新旧対照表

旧	新
<p><u>岡山市開発行為の許可基準等に関する条例（平成 13 年岡山市条例第 44 号。以下「市条例」という。）第 3 条の「新たに開発を許容する土地の区域」内で行う、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号）の施行日（平成 13 年 5 月 18 日）（以下「法施行日」という。）前にすでに宅地であった土地における予定建築物の用途が、市条例第 4 条による環境の保全上支障があると認められる用途以外である「主として自己の居住の用に供する戸建住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げるものをいう。）」を目的とする 2 以上の複数の敷地が隣接する場合の開発等で、次に該当するものは開発審査会の議を経て、法第 29 条又は法第 43 条の規定により許可ができるものとする。</u></p> <p>(1) 本市の土地利用計画及び開発周辺区域の環境保全に支障がないこと。</p> <p>(2) 開発区域の周辺に新たな公共施設の整備を必要とする場合は、開発行為者の負担により整備されること。</p> <p><u>（新設）</u></p> <p><u>（新設）</u></p> <p><u>(3) 法施行日前にすでに宅地であった土地とは、次のアからカまでのいずれかに該当するものであること。</u></p> <p>ア 建物の登記事項証明書で法施行日前に登録されていること。</p> <p>イ 土地の登記事項証明書で法施行日前に宅地と</p>	<p>都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号）の施行日（平成 13 年 5 月 18 日）（以下「法施行日」という。）前にすでに宅地であった土地における予定建築物の用途が、<u>自己専用住宅（建築基準法別表第 2（い）項第 2 号に規定する住宅を含む。）を目的とする開発行為等又はこの用途を目的とする 2 以上の複数の敷地が隣接する場合の開発行為等で次の各号のいずれにも該当するものは、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。</u></p> <p>(1) 本市の土地利用計画及び開発周辺区域の環境保全に支障がないこと。</p> <p>(2) 開発区域の周辺に新たな公共施設の整備を必要とする場合は、開発行為者の負担により整備されること。</p> <p><u>(3) 現に 50 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 50 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。</u></p> <p><u>(4) 建築物の高さは 10 m 以下とすること。</u></p> <p><u>(5) 法施行日前にすでに宅地であった土地とは、次のアからカまでのいずれかに該当するものであること。</u></p> <p>ア 建物の登記事項証明書で法施行日前に登録されていること。</p> <p>イ 土地の登記事項証明書で法施行日前に宅地と</p>

して登記されていること。

ウ 建物の固定資産課税状況で法施行日前に課税されていること。

エ 建築基準法第7条第5項の検査済証が法施行日前に交付されていること。

オ 既存宅地の確認通知書で確認されること。

カ 公的機関の証明又はその他の資料で法施行日前に建築物が存在していたことが証明されていること。

(4) 開発の土地に接する農道・水路等で公共の用に供していた土地の一部を払い下げ等により取得し、開発区域に含める場合も該当する。

(5) 土地利用等に相当の理由があること。

して登記されていること。

ウ 建物の固定資産課税状況で法施行日前に課税されていること。

エ 建築基準法第7条第5項の検査済証が法施行日前に交付されていること。

オ 既存宅地の確認通知書で確認されること。

カ 公的機関の証明又はその他の資料で法施行日前に建築物が存在していたことが証明されていること。

(6) 開発の土地に接する農道・水路等で公共の用に供していた土地の一部を払い下げ等により取得し、開発区域に含める場合も該当する。

(7) 土地利用等に相当の理由があること。

(17) 「建築物の所有権の移転（属人性）」の取扱い 新旧対照表

旧	新
<p><u>都市計画法第34条第11号に基づく市条例（平成13年岡山市条例第44号）で指定する区域を除き、次の(1)又は(2)の要件に該当するものについては、建築物の土地及び建築物の所有権の移転（属人性）を要件とし、法第29条、法第42条又は法第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。</u></p> <p><u>(1) 既存の権利の届出（法第34条第13号）により建築された次のア及びイの要件に該当するものであること。</u></p> <p><u>ア 既存の権利の届出により建築された建築物の従前の敷地と同一であること。</u></p> <p><u>イ 従前の自己の居住に供する建築物（自己の住宅）と同一の用途であること。</u></p> <p><u>(2) 適法に建築された後相当期間利用された建築物で、次のアからウに該当するものであること。</u></p> <p><u>ア 対象建築物が農家住宅、分家住宅、大規模既存集落内の分家住宅、大規模既存集落内の自己用住宅、収用対象移転住宅で、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であること。</u></p> <p><u>イ 適法に建築された後、20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、10年以上経過した建築物とする。</u></p> <p><u>ウ 建築された建築物の従前の敷地と同一であること。</u></p>	<p><u>次の各号に掲げる要件に該当するものについては、建築物の所有権の移転（属人性）を要件としないものとし、法第29条、法第42条又は法第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。</u></p> <p><u>(1) 対象建築物は、次に掲げるものとする。</u></p> <p><u>ア 農家住宅（法第29条第1項第2号）</u></p> <p><u>イ 既存の権利の届出により建築された建築物（法第34条第13号）</u></p> <p><u>ウ 分家住宅（法第34条第14号）</u></p> <p><u>エ 大規模既存集落内の分家住宅（法第34条第14号）</u></p> <p><u>オ 大規模既存集落内の自己用住宅（法第34条第14号）</u></p> <p><u>カ 大規模既存集落内の小規模な工場等（法第34条第14号）</u></p> <p><u>キ 収用対象事業の代替建築物（法第34条第14号）</u></p> <p><u>(2) 対象建築物は、適法に建築された後、20年以上適正に利用され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、10年以上適正に利用された建築物とする。</u></p> <p><u>(3) 対象建築物の敷地は、従前の敷地内であること。</u></p>

(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 新旧対照表

旧	新
<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><u>(削除)</u></p> <p><u>(3) 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。</u></p> <p><u>(4) 建築物の高さは 10 メートル以下であること。</u></p>