

市街化調整区域における建築物の用途変更について、空家などの既存建築物を地域資源として、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用の弾力化を可能とする技術的助言を発出(H28.12.27)

## 背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進行により、市街化調整区域における空家の発生、コミュニティの維持困難や地域活力の低下等が課題
- 空家となった古民家などを地域資源ととらえ、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用したいという要請

- 適法に建築された既存建築物は、周辺に一定の公共施設等が整備され、新たに行う開発に比べ周辺の市街化を促進するおそれは低い。
- 地域再生など喫緊の政策課題への対応であり、市街化調整区域において実施するやむを得ない事情が認められる。

市街化調整区域における  
既存建築物の用途変更の運用弾力化

## 改正概要

### 弾力化の対象とする用途類型

- ①観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設  
現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農林漁業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合
- ②既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等  
既存集落においてコミュニティや住民の生活水準の維持を図るため、当該集落に存する既存建築物を、移住・定住促進を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等に用途変更する場合

### ※許可に当たり考慮すべき事項

- ・都市計画区域マスタープランや市町村マスタープラン、地域振興、観光振興等に関する方針や計画等と整合していること

### ※既存建築物の要件

- ・転用目的の開発を防止するため、用途変更の対象となる既存建築物について、相当期間適正に利用されたこと(10年程度を目安)などを総合的に判断すること