

田園地域・中山間地域における金沢市開発審査会附議基準の改正骨子（案）について

パブリックコメントでの意見の概要と金沢市の考え方

募集期間：令和2年1月21日（火）～令和2年2月19日（水）

意見数：14件（意見者6人）

提出方法：電子メール（5人）、窓口記載（1人）

No.	ご意見の概要	金沢市の考え方
（１）賃貸住宅への用途変更		
1	増改築を行わないと居住できない住宅等もあるので、増改築を可能とすることはできないか。	既存建築物の有効活用を目的としているため、建築基準法で定める増改築や大規模な修繕などは認めないこととしていますが、居住するために必要な水回りなどの改修は可能となります。
2	賃貸住宅への用途変更は、分家住宅で許可されたものも可能か。	10年以上適法に立地された建築物であれば、分家住宅も対象となります。
（２）地域資源を活用した飲食店への用途変更		
3	床面積10㎡までの増改築は可能とされているが、既存建築物を飲食店とする際の実情に合わせて、10㎡を超える増改築を可能とすることはできないか。	既存建築物の有効活用を目的に、建築物全体を飲食店とすることを可能としています。また、活用にあたり部分的な改修も必要であることから、軽易な行為となる10㎡までの増改築を可能としています。
4	飲食店に従事する者が居住する住宅は全体の1/2以下とあるが、中小規模の既存建築物の場合は、十分な居住部分が確保できないのではないか。	飲食店への活用を主目的としており、また居住の確保については別途対応可能であることから、住宅を兼ねる場合の居住部分は、現行制度との整合を図り全体の1/2以下としています。
5	地域資源を活用した飲食店において使用する食材は、全て周辺地域で生産・採取される農林水産物で、まかなわなければならないのか。	飲食店で使用する食材のうち、地域資源が占める割合については定めていません。
（１）、（２）共通		
6	リフォームは可能とあるが、この表現はあいまいであると考えます。 リフォームには建築基準法で定める大規模な修繕・模様替は含まれるのか。	建築基準法で定める大規模な修繕及び模様替以外のものをリフォームとしており、個別の事例に合わせて適切に説明・指導していきます。
7	既存建築物の改修にあたり、減築については可能か。	構造上の問題がなければ、必要のない部分の減築は可能となります。

その他		
8	農業体験等ができる民宿への用途変更を可能とすることはできないか。	宿泊施設については、安全安心な生活環境の確保という課題があることから、今回の改正の対象としていません。
9	簡易宿泊所又は農家民泊への用途変更を可能とすることはできないか。	
10	農家住宅は部屋数が多く広い部屋も多いため、地元産品使用の新メニューの開発を行うなどの会議室等として利用できるようならないか。	町会など地域が主体となり取り組む「地域連携空き家等活用事業」による集会場等であれば可能となっております。
11	飲食店以外の店舗の賃貸についても許可対象とすることはできないか。	近隣住民を対象とした店舗については、一定条件のもと現行制度で可能となっております。
12	今回の基準改正により、既存建築物を飲食店や賃貸住宅として転用されることで、既存集落に縁のない人々が流入することが懸念されるが、どのように考えているか。	参入者には、地域との調整を十分図っていただくために、地域住民への説明や町会への加入に努めることなどを求めています。
13	今回の改正は、市街化調整区域の既存集落の再生を行う上で、必要な施策の一つであると評価する。人口減少社会に向け、郊外部では住環境の保全と住民自治を基礎とした持続可能な集落形成が必要である。行政には郊外部における環境の整備や良好な地域コミュニティ形成の仕組みづくりを求める。	改正後の動向をしっかりと注視し、いただいたご意見も参考として、今後の市街化調整区域における課題解決に向けて引き続き取り組んでまいります。
14	今回の改正は、市街化調整区域の柔軟な土地利用に向けて、少し前進したと感じている。 しかし、用途変更の種類などの制限も多く、今後の検討課題としていただきたい。 また、地域を限定するなどの条件付けの上で、さらなる緩和措置に期待する。	