

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例の一部改正について

1. 改正の趣旨

本市の市街化調整区域は、農業を支える田園地域として優良農地や里山の適正な管理・保全を図る上で重要な役割を果たしています。

しかし、近年の少子高齢化に伴う急激な人口減少により、既存の集落では地域コミュニティの維持が難しくなるとともに、空き家等が増加することによって、地域での生活環境の維持が困難になるなど、様々な課題を有しています。

そのため、既存の集落において、移住・定住を促し、人口の維持につながるよう「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」の一部を改正し、地域活力の維持・向上に取り組むものです。

2. 改正条例の内容

市街化調整区域の既存の集落において、本市の貴重な地域資源である既存建築物の用途変更について、開発許可基準を緩和する条例改正を行います。

市街化調整区域において、都市計画法上、居住することが農業者などの一定の属性を有する者に限られている住宅や一部店舗等に利用するという条件で認められた住宅であって、相当期間経過しているものについて、誰もが住宅として利用できるよう、その用途を専用住宅へ変更（敷地を変更しない増築又は改築（建替）を伴うものを含む。）することができる対象住宅及びその基準を定めるものです。

(1) 対象住宅

建築時の用途		変更後の用途	
居住できる者が限定される住宅	農家住宅、分家住宅、農家分家住宅、自己用住宅（既存集落） 【法 29 条 1 項 2 号、法 34 条 12 号～14 号】	⇒	専用住宅
併用が義務付けられる住宅	医療施設併用住宅、店舗等併用住宅 【旧法 29 条 1 項 3 号、法 34 条 1 号】		
			誰もが居住できる住宅
			全部を住居として利用できる住宅

(2) 許可基準

建築確認を受けて建築され、建築された日から都市計画法上の違反（建築時の用途と異なる使用、敷地の変更や増改築）をせずに 10 年経過した既存住宅

3. 基準緩和による効果

今まで売買や賃貸借の取引ができなかった住宅が不動産の流通市場に出ることとなり、既存建築物の利活用の促進につながることで、地域コミュニティの維持及び移住・定住の推進が図れることとなります。