

市街化調整区域における建築物の用途変更許可について

令和4年地方分権改革に関する提案募集において提案された「市街化調整区域における農家住宅、分家住宅の用途変更の許可要件の緩和」への対応として、開発許可を受けた開発区域内における建築物の用途変更の許可（42条1項）及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築物の用途変更の許可（43条1項）について、地方公共団体の適切な判断に資するよう、「開発許可制度運用指針（平26国土交通省都市局）」に基づき用途変更許可の審査基準を定めている地方公共団体の事例を、次のとおり周知します。

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

現存する古民家等の建築物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、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

基準策定自治体

令和3年度 48団体

北海道・東北ブロック（4団体）

岩手県 宮城県 秋田市 福島県

関東ブロック（9団体）

栃木県 宇都宮市 千葉県 千葉市 東京都 新潟県 新潟市
長岡市 新発田市

北陸・中部ブロック（19団体）

金沢市 福井県 福井市 静岡県 沼津市 三島市 富士宮市
磐田市 焼津市 藤枝市 御殿場市 裾野市 湖西市 伊豆の国市
函南町 清水町 長泉町 小山町 甲賀市

近畿ブロック（6団体）

京都市 亀岡市 茨木市 神戸市 宝塚市 奈良県

中国・四国ブロック（4団体）

福山市 松江市 高知県 高知市

九州・沖縄ブロック（6団体）

福岡県 福岡市 佐賀県 佐世保市 熊本県 大分市

市街化調整区域における建築物の用途変更許可について

活用事例

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を対象としている事例（亀岡市京都府開発審査会への付議基準15 古民家を活用した観光復興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設への用途変更）

古民家を活用した観光復興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設に用途変更を行うもので、次の全てに該当するもの

(1) 現に存する古民家の全部を住宅以外の用途に利用するものであって、変更後の用途が、当該古民家及びその周辺の地域資源を活かした観光復興のために必要な宿泊、飲食等を提供する施設であること。

(2) 既存建築物は、許可申請時点において、継続して1年以上居住されていないこと。（以下略）

②既存集落の維持のために必要な事務所を対象としている事例（熊本県開発審査会附議事項取扱方針第37号 地方創生に資する既存建築物（空き家）の用途変更）

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

1 対象となる空き家（長期に使用されていない住宅以外の建築物を含む。）は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 1年以上継続的に使用されておらず空き家状態となっているものであること。ただし、公益目的で市町村や自治会等が使用する場合又は空き家となったことにやむを得ない事情が認められ、事情が発生した時点から起算して1年以上継続的に使用されないことが確実であると認められる場合は、この限りでない。

(2) 違法建築物ではなく、適法に建設された建築物を、相当期間にわたり建築を行った本人（承継人を含む。）が適法に使用していたこと

2 用途変更は、次の全てに該当するものであること。

(1) 地方創生に資するもので、既存集落の維持のために必要な次の用途のいずれかに該当すること。

①住宅 ②事務所※ ③事務所併用住宅

(2) 都市計画区域マスタープラン、市町村が定めるマスタープランや地域振興、観光振興、空家活用等の方針・計画等と整合していること

(3) 敷地のすべてを用途変更するものであること。

(4) 敷地の拡大、増築・改築・建替は行わず、改修・模様替えは最小限の範囲とする。（以下略）

※事務所はサテライトオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース、個人事業主の事務所、中小企業の事務所とする。

③既存集落維持のために定住者の住宅を対象としている事例（松江市開発審査会運用基準(16) 特にやむを得ない事情又は既存集落維持のための用途変更）

適法に建築された建築物であって、特にやむを得ない事情がある場合又は既存集落維持のため用途を変更する場合で、次の要件のいずれにも該当するものであること。ただし、次のような属人性のある建築物（※）については、用途変更後の用途が自己の居住の用に供されるものに限る。（※）農家住宅、分家住宅、併用住宅、既存権利に係る住宅、大規模既存集落内住宅、収用移転住宅

① 原則として10年以上同じ用途で適法に使用されたもの。ただし、死亡、転勤、倒産等のように、自己の意思に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。

② 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境上支障がないと認められること。

③ 用途変更後の建築物の規模が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

④ 新たな用途の建築物とすることについて、当該地で行うことを必要とする理由があること。ただし、定住目的の場合については、特段の理由は問わない。