

市街化調整区域内における空家住宅の用途変更の緩和について
～「開発審査会提案基準第21号」の新設～

1. 概要

市街化調整区域内の空家住宅について、新たに開発審査会提案基準を新設し一定の用途変更を可能とするもの。

なお、開発審査会提案基準とは、市街化調整区域内において、建築物を建築あるいは用途変更する際の許可基準の一つである。

2. 目的

市街化調整区域の空家住宅（既存建築物）の用途変更を弾力的に運用することで、空家住宅の利活用を促進し、地域振興や移住・定住促進を図ることを目的とする。

3. 背景

市内の空家住宅は増加傾向にあるが、市街化調整区域は建物の用途変更等に一定の制限があるため利活用が困難。

一方で、自己の居住用の住宅を賃貸住宅に、あるいは店舗付き住宅に用途変更したいとの問い合わせが増えている。

こうしたことから、空家住宅の用途変更に係る新たな提案基準の新設を行うもの。

4. 新基準の概要

(1) 対象となる建築物

自己の居住用の一戸建住宅（併用住宅を含む）

※市街化調整区域内において、自己の居住用として適法に建築され、その後、やむを得ない事情により空家になったもの。

(2) 新基準で可能となる用途（用途変更後の用途）

- ① 賃貸住宅
- ② 店舗（事務所）併用住宅 ※住宅が過半のもの

(3) 申請地要件

- ① 災害ハザードエリアは原則対象外
- ② 新たな公共施設の整備が必要な土地は対象外

(4) 道路要件

- ① 一戸建専用住宅：原則建築基準法上の道路（1.8m以上）
- ② 一戸建専用住宅以外：原則4m以上の道路

5. 新基準制定による効果

- ・これまで、空家住宅を賃貸住宅として貸すことができなかったものが可能となる。
→空家住宅の利活用、移住・定住がしやすくなる。（貸主、借主双方にメリット）
- ・空家住宅を売却、あるいは賃貸する際に、小規模な店舗や事務所の併設が可能となる。
→空家を利活用する際の選択肢が広がる。

6. 施行日

令和5年2月1日