

市街化調整区域における開発（建築）許可基準の改定に対する意見の概要及び本市の考え方

意見募集の概要

- (1) 意見募集期間：2026 年 6 月 9 日～2026 年 7 月 8 日
- (2) 提出された意見：2 通 3 件 ※いただいた意見は、趣旨を損なわない範囲で要約しています。

○基準に対するご意見

意見趣旨	本市の考え方
<全般について> 空き家対策で市街化調整区域の家屋の利用促進を進めてほしい。	近年、少子高齢化や人口減少が進展するなか、本市では農村地域に新たな人を呼び込むため、平成 27 年より、基準の見直し等による規制緩和や空き家活用の支援策などを、総合的に進めています。今後も、空き家の利用促進の観点も踏まえた基準改定に取り組んでまいります。
<運用基準 25 既存建築物の用途変更について> 用途分類表の「単独利用の事務所のみとし、他の敷地利用と関連性のある事務所は除く」という記述の解釈について。 市街化調整区域にある資材置き場・ダンプ置き場の近くの空き家を、新たに建設業の事務所にすることは可能か。 また、市街地の建設業の事務所を、市街化調整区域の空き家を借りて事務所を移転することは可能か。	既存建築物の用途変更の際は、これまで自己用に限定していたものを、本改定により、賃貸等の非自己用にも拡大するものです。そのため、農村集落の生活環境や営農環境の保全に影響を及ぼす恐れのある土地利用を考慮のうえ、単独利用の事務所のみを対象としています。 資材置き場・ダンプ置き場の近くの空き家を、新たに建設業法の事務所にすることは、他の敷地利用と関連性のある事務所に該当するため、対象外（不可）となります。 また、市街地の建設業の事務所を、市街化調整区域の空き家を借りて事務所を移転することは、資材置き場など、他の敷地利用と関連せず、単独利用の事務所のみであれば、用途分類表の対象施設（可）となります。

○基準に対するご意見

意見趣旨	本市の考え方
<運用基準 25 既存建築物の用途変更について> 希望する高齢者住宅がないため、認知症や進行性の難病が進行しても、戸建てで一人暮らしをする高齢者がいる。また、傷病により、自宅での生活を諦め、有料老人ホームで暮らしている高齢者がいる。地域で、頑張って一人暮らしをしている高齢者の多くは、自宅では難しいが、有料老人ホームに入りたいくないという方が多くいる。賃貸価格の住まいで、介護サービスなどを利用して、成り立つシェアハウスを、高齢化とともに増やして欲しい。本改定によって大きな戸建て住宅から高齢者のシェアハウスへ用途変更可能か。可能な場合、戸建てに戻すだけでなく、シェアハウスとして建替え可能な制度にしてほしい。 また、障がい者の増加に対して、障がい者が暮らすグループホームや入所施設の普及が間に合っていない。障がい者の入所施設に近いグループホームとして転換できないか。 時代にあわせた住環境の整備という観点で、検討してほしい。	本改定によって、戸建て住宅からシェアハウス等への用途変更が可能となります。居住者の制限はありませんので、高齢者のシェアハウスとしても利用できます。 本改定は、既存住宅の有効活用の観点から用途変更のみを可能とするもので、建替えは制限していますが、高齢者や障がい者のためのグループホームや入所施設等の社会福祉施設については、既存の立地基準においても、一定の要件を満たせば、新設や建替えが可能となっております。 今後も、本改定の検証等を踏まえ、時代やニーズに対応した基準改定に取り組んでまいります。