

平成28年12月27日

都市局都市計画課

**市街化調整区域の古民家等を観光振興や移住・定住促進に活用できるよう****開発許可制度の運用を弾力化****～ 開発許可制度運用指針の一部改正 ～**

市街化調整区域における建築物の用途変更について、古民家等の既存建築物を地域資源として、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用が弾力化されるよう、地方公共団体に技術的助言を発出します（開発許可制度運用指針の一部改正）。

**1. 背景**

- 都市計画法の規定に基づき、市街化調整区域においては、開発が制限されていますが、既存建築物の用途変更の場合においても、都道府県知事等の許可が必要とされています。
- 近年、市街化調整区域においても、人口減少・高齢化の進行により、空家が数多く生じており、集落におけるコミュニティの維持が困難となるなど地域活力の低下等の課題が生じています。
- これに対し、空家となった古民家や住宅などを地域資源ととらえ、観光振興や集落の維持のために活用したいという声があることを踏まえ、既存建築物を活用した地域再生の取組に対して、許可の運用を弾力化することとしました。

**2. 改正概要**

市街化調整区域における既存建築物の用途を変更し、例えば以下の用途に供する場合には、地域の実情に応じ、弾力的に許可が受けられるよう開発許可制度運用指針の一部を改正します。

**【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  
現に存在する古民家等の建築物自体や、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、当該既存建築物を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

**3. 開発許可制度運用指針について**

地方自治法第245条の4に基づく技術的助言であり、開発許可制度の運用にあたっての考え方をわかりやすい形で示したものです。

※詳しくは、以下のホームページをご覧ください

[http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000011.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000011.html)

【問い合わせ先】国土交通省都市局都市計画課

佐藤（内線 32697）、平賀（内線 32692）、伊藤（内線 32695）

TEL 03-5253-8111(代表) 03-5253-8409(直通) FAX 03-5253-1590