

人口減少・高齢化の進行等により、市街化調整区域において空家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。これに対し、空家となった古民家等を地域資源として、集落の維持・活性化に活用することが必要となることも考えられる。

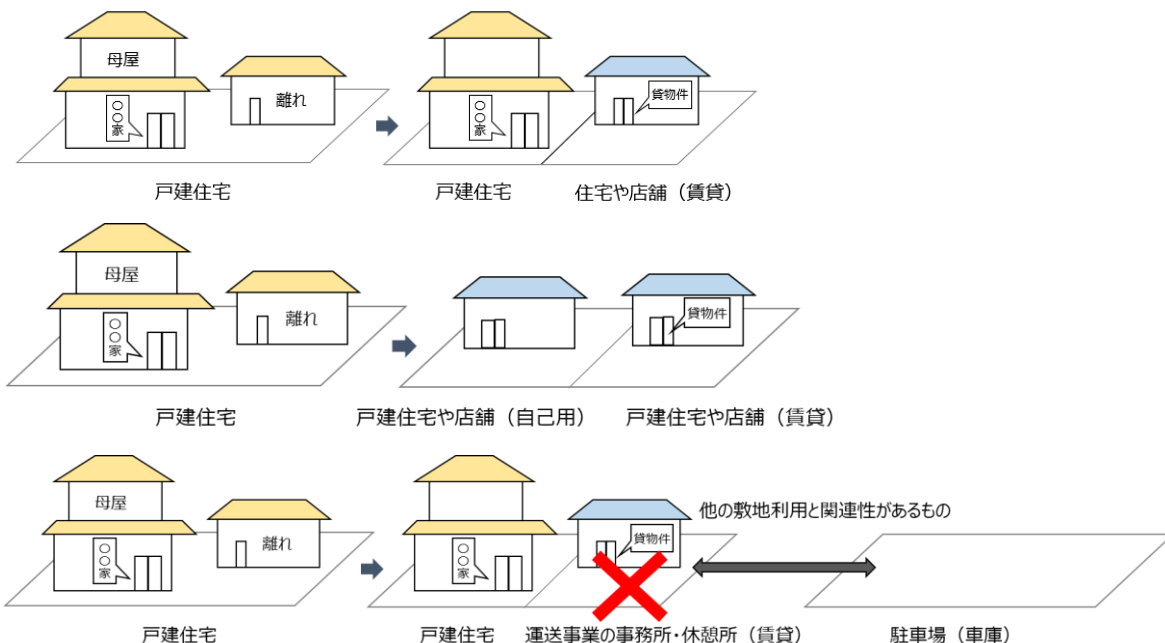
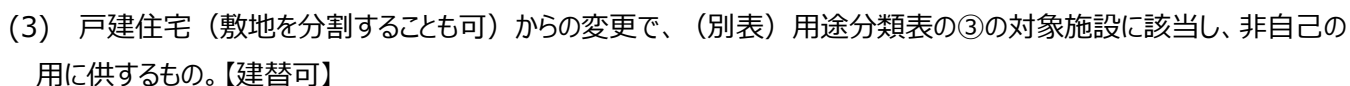
一体的な生活圏を構成している既存集落において、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、集落の課題に対応するため、小規模な既存建築物の用途変更をしても差し支えないものと考えられる。

具体的には、地域振興等のために必要な飲食・物販店舗等、一体的な生活圏を構成している既存集落におけるコミュニティや生活水準の維持を目的とした移住・定住の促進を図るための賃貸住宅や、高齢者等の福祉増進を図るため社会福祉施設とする場合など。

また、空家は管理不全のまま放置されると周囲への悪影響をもたらすことから、空家が早期に活用され、空家である期間の短縮により空家の増加抑制にも繋がり、周囲へ悪影響を与えることも防げる。

「既存集落の定義」を参照

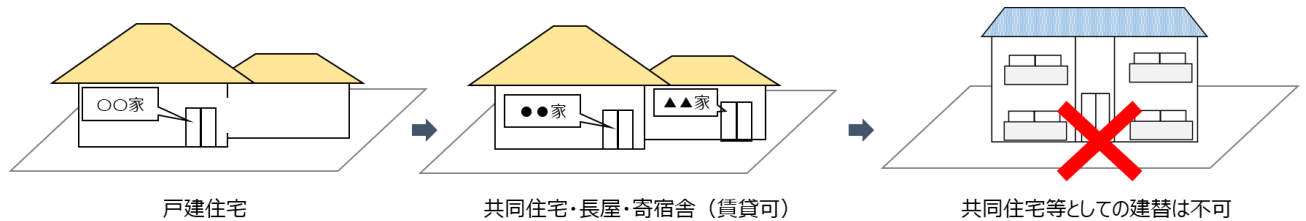
(2) (別表) 用途分類表の②の対象施設に該当し、非自己の用に供するもの。【建替可】



※附属建築物が複数ある場合も、敷地分割しての用途変更（建替除く）は可能であるが、敷地分割の際には、それぞれの建築敷地の接道要件、建ぺい率・容積率などを満足すること。

(3) ただし、長屋住宅及び共同住宅等への用途変更とあわせての建替は出来ないものとし、運用基準 4 による建替時の従前用途は戸建住宅とする。【建替不可】

<例>



※用途変更後に一定期間利用した後に、「運用基準 4 既存建築物の建替等」の基準により、建替を行う場合の従前用途は、戸建住宅となることを許可条件に附す。