

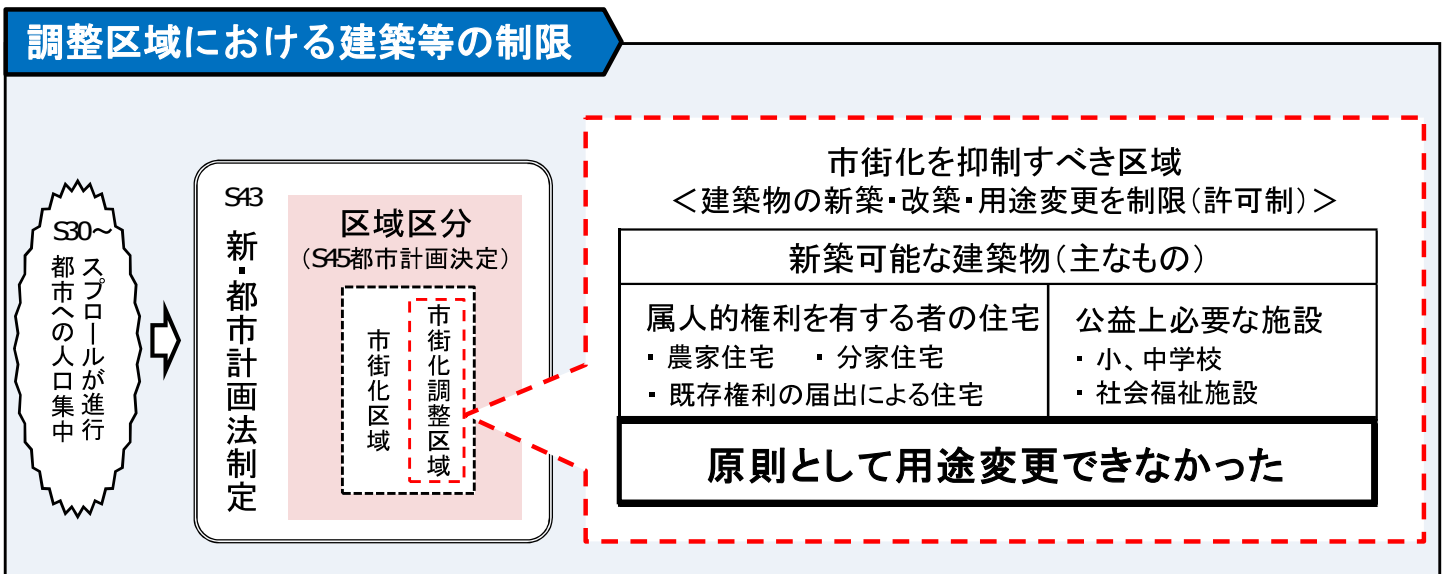
背景

- ① 多摩地域の市街化調整区域では、一定のものを除き、建築物の建築(新築、改築、用途変更)が制限
⇒ 人口減少や高齢化に伴い空き家が増加し、集落のコミュニティ維持等が課題
- ② 国の開発許可制度運用指針の改正(H28年12月)により既存建築物の用途変更が可能に

目的

市街化を促進しない範囲で、地域再生に資する既存建築物の用途変更を弾力化
⇒ 空き家の活用、集落の活性化

調整区域における建築等の制限



開発許可基準へ追加

弾力化のポイント

○ 地元発意の地域再生(観光振興、集落の維持)に資する用途変更

例 農家住宅 ⇒ シェアハウス、二地域居住用の住宅
 空き校舎 ⇒ サテライトオフィス、研修施設

ただし、他法令(建築基準法等)で必要な許認可が取得できるもの

- (要件)
- ① 既存の公共施設(道路、水道、下水等)で可能な範囲の規模・用途
 - ② 地元市の同意及び東京都開発審査会の手続き 等

期待される効果

既存集落における地域再生活動を促し、空き家や空き校舎等の有効活用が進展

今後の予定

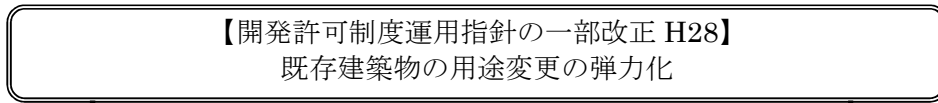
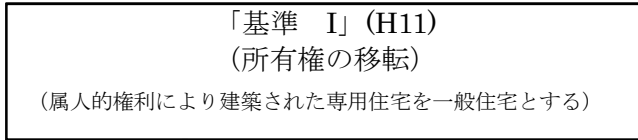
平成30年4月以降の受付案件から適用する

* 「開発行為の許可等に関する審査基準」の改正の詳細は、都市整備局ホームページをご覧ください。
 都市整備局ホームページ : <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

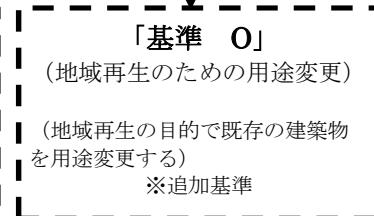
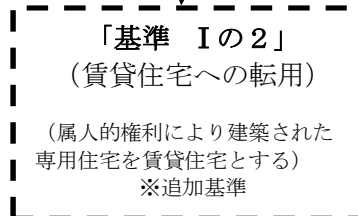
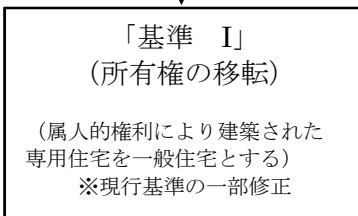
東京都開発審査会提案基準の改正の概要について

1 今回の改定概要（用途変更に係る基準）

【現行】



【改定後】



2 新基準の概要

○基準 O 「市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更」
市街化調整区域内の空家などの既存建築物を活用した「既存集落の維持」や「観光振興等」等の地域再生のための用途変更

(基準の概要)

- 1 当該市町長の同意
地域再生に資するものであるか、行政計画との整合性、公共施設整備の負担の有無等の確認
- 2 既存建築物の要件
既存建築物の適法性確認、10年以上適正に利用された建築物（空家も対象）、属人許可案件はやむを得ない事情が必要、等
- 3 変更後の用途
 - ア 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
 - イ 既存集落の維持のために必要な住宅、事務所、集会施設、研修施設
(要件)
 - ・ 既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないもの
 - ・ 変更後の用途について、他法令の許可等必要な場合は、当該許可等の取得等が確実なもの
 - ・ 公序良俗に反しない用途

○基準Ⅰの２ 「市街化調整区域内の建築物の用途変更（賃貸住宅への用途変更）」
都市計画法第 29 条若しくは第 43 条の許可を受けて建築された個人専用住宅(当該個人に対し専属的に許可したものに限る。)又は第 29 条第 1 項第 2 号の規定により許可不要で建築された農林漁業者用の個人専用住宅で、やむを得ない事情による賃貸住宅への用途変更

(追加理由)

今回の運用指針で、「自己用住宅等を賃貸住宅とすることは用途変更」という考え方が示されたことから、「基準Ⅰの２」として追加。

(基準の概要)

現行の基準Ⅰと類似。所有権の変更が無いことによる基準の修正。

○基準Ⅰ 「市街化調整区域内の建築物の用途変更（所有権の移転）」
都市計画法第 29 条若しくは第 43 条の許可を受けて建築された個人専用住宅(当該個人に対し専属的に許可したものに限る。)又は第 29 条第 1 項第 2 号の規定により許可不要で建築された農林漁業者用の個人専用住宅で、やむを得ない事情による用途変更

(修正内容)

今回の運用指針で、適正利用期間の目安が示されたことから、2 項（5）の「5 年以上適正に利用」を「原則として 10 年以上適正に利用」修正。