

市街化調整区域における開発（建築）許可基準の改定及び人と自然との共生ゾーン整備基本方針の見直し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：令和4年4月25日（月曜）～令和4年5月24日（火曜）
- (2) 提出された意見：1通7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。

意見趣旨	本市の考え方
<p>(1) 既存建築物の用途変更の対象を拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延床面積 200 m²以内では対象建物が少ないため、建物延床面積制限 200 m²を 500 m²以内に拡大。 ・集落の現状 50m 以上離れている集落が存在するので、対象集落を増やすため、戸数を 35 戸以上から 20 戸以上、および連たんの基準 50m 以内を 100m 以内に変更。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の許可基準の見直しは、既存集落への影響が少ない比較的小規模の建物を対象に緩和を行うものです。 ・建物及び敷地規模が大きくなれば既存集落への影響が大きくなるため、地元との合意形成がより必要であると考えており、運用基準 10②里づくりの拠点施設「農村定住起業施設」の基準をみたせば立地可能です。
<p>(2) 集落居住者の新築行為の対象拡大について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象宅地が少ないため、敷地面積 500 m²以内を 800 m²に拡大。 ・集落の現状 50m 以上離れている集落が存在するので、対象集落を増やすため、戸数を 35 戸以上から 20 戸以上、および連たんの基準 50m 以内を 100m 以内に変更。 	<ul style="list-style-type: none"> ・申請に係る土地については、2 (1) 35 以上の建築物が連たんしている区域 (2) 共生ゾーン条例に規定する集落居住区域に加え、(3) 「(1) または (2) に準じると認められる区域」であれば、35 の戸数に満たなくても集落としての要件を満たすこととしています。

<p>(3) 日常利便施設の対象業種の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個々の集落の状況を勘案し、対象業種を拡大。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご指摘の通り個々の集落の状況を勘案して、周辺の市街化調整区域居住者に必要なサービス対象とするものと認められる小売業・サービス業に対象を拡大します。今回の見直しにおいては、スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業、花・植木小売業、教養・技能教授業、表具業などについて対象業種として拡大する方針です。
<p>(4) 市街化区域からの距離等を定めた立地要件の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地を増やし、集落活性化につなげるために、日常利便施設の半径 500m の範囲内の支持戸数 100 戸を 50 戸以上に変更。 ・ 対象地を増やし、集落活性化につなげるために、沿道サービス施設の市街化区域から 500m 以上を 250m 以上に変更。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常利便施設の支持戸数について、現在は 100 戸以上としていますが、今回の見直しにより原則 100 戸以上とし、運用が硬直的にならないよう、実態等を踏まえて判断できるようにします。 ・ 沿道サービス施設の距離要件についても、市街化区域から計画地までの距離（道路中心線）が 500m 以上離れていることを原則としますが、実態等を踏まえて判断できるようにします。

(担当課)

市街化調整区域における開発（建築）許可基準・・・都市局都市計画課

人自然との共生ゾーン整備基本方針・・・・・・・・・・経済観光局農政計画課