

1 経過

令和 7 年 2 月 6 日 開発審査会報告（第 95 回）

令和 7 年 3 月 14 日から令和 7 年 4 月 14 日まで パブリックコメント募集期間

2 パブリックコメントの意見

意見等の内容（要旨）

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物を建て直す場合であっても、おおむね 50 以上の住宅が、分断されることなく、50 メートル以内の間隔で連たんしている既存集落の内部と認められない場合は、定型的、類型的なものとは言えないので包括承認から除外すべきと考える。特に農地集約の妨げとなる立地、緊急車両の通行など防災上の問題がある立地、そして電気・ガス・上下水道・浄化槽など住宅に必須なインフラの整備に困難であるか、経済的合理性のない立地については個別に吟味する要請があると考えます。

市の考え方（回答等） （回答案）

市街化調整区域における建築物の建替えは、既存集落の内外を問わず、法の規定により基準に適合することで建替えが認められています。

このうち、用途が専用住宅及び兼用住宅の建替えについては、他の用途の建築物に比べ、これまで相当数の案件を処理してきたことから、定型的、類型的なもの判断できるため、包括承認基準として取扱うこととするものです。

なお、既存集落内外問わず、新たな建築物（連たん）の立地は、ご意見のとおり道路などのインフラの整備状況や関係法令等に適合しているか、引き続き個別に審査を行ってまいります。

今後も適切な開発許可制度の運用に努めてまいります。

3 施行年月日

令和 7 年 12 月 1 日 施行予定