

提案基準 15

観光振興等による地域再生のための用途変更

都市計画法第 34 条第 2 号に規定する用途に該当しない、市街化調整区域における既存の建築物やその周辺の自然環境・農林業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、法第 42 条第 1 項ただし書及び法第 43 条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、次のいずれにも該当するものとする。

基準の内容

- 1 対象となる既存建築物は、都市計画法上適法に建築されたものであり、10 年以上適正に利用されたものであり、用途を変更することにつき、やむを得ない事情があること。ただし、本基準で許可されたものはこの限りでない。
- 2 用途変更ができる地域は、次の地域内に限る。
 - (1) 小鮎地域
 - (2) 玉川地域
- 3 用途変更は、次の(1)から(3)のいずれにも該当すること。
 - (1) 宿泊施設、飲食店舗、販売店舗及びミュージアム、アクティビティの付帯施設等の観光振興に資する用途であること。
 - (2) 許可を受けようとする者が、自己の業務として行うものであること。
 - (3) 施設は、周辺の自然環境と調和するものであること。
- 4 用途変更と同時に既存建築物を増築する場合は、当該増築後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計 1.5 倍以下であること。
- 5 許可を受けようとする者は、次のいずれの要件も満たすこと。
 - (1) 都市計画区域マスタープラン及び都市計画マスタープラン並びに観光振興等に関する本市の方針・計画等と整合していること。
 - (2) 地元の観光関係団体及び市の観光担当と事前に協議を行い、調整が図られていること。
 - (3) 地元の自治会及び周辺住民に事業計画の内容が説明されていること。
 - (4) 既存建築物の所有者、取得予定者又は賃借予定者のいずれかであること。なお、許可を受けようとする者と当該既存建築物又は建築物の敷地の所有者が異なる場合は、それぞれの所有者の承諾が得られていること。
 - (5) 用途変更により、周辺の地域における騒音、臭気及び振動等による環境の悪化を生じさせないこと。
 - (6) 駐車場を適切な台数で確保すること。
 - (7) 用途変更により、道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせる等、周辺の公共施設等に著しい影響を生じさせないこと。
- 6 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して安全上支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

留意点

- 1 本基準は、都市計画法に違反して建築された建築物は対象としない。（是正された建築物は除く。）
- 2 基準の内容1の「やむを得ない事情があること。」については、次のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 生計維持者の死亡、破産手続き開始の決定、負債の返済等経済的理由
 - (2) 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由
 - (3) 高齢化等の事情による場合
 - (4) 現に事業を営む者が経営状況の悪化により当該事業の継続が困難となった場合
 - (5) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、新たに事業を行う者が用途変更をする場合
 - (6) その他、真にやむを得ない理由が明確であること。
 - (7) 当該建築物について、その建築から20年以上が経過している場合
- 3 基準の内容3の変更後の用途及び基準の内容5(1)については、産業文化スポーツ部商業観光課及び厚木市観光協会と事前協議を行い、地域における地域再生に資するものとして産業文化スポーツ部商業観光課の意見が付されているものであること。
- 4 基準の内容5(2)の「市の観光担当」とは、産業文化スポーツ部商業観光課をいう。
- 5 基準の内容5(3)の「周辺住民」とは、申請地付近に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者で、次に定める範囲内のものをいう。
 - (1) 申請建築物の敷地境界線からの水平距離が50メートル以内の範囲
 - (2) 市の観光担当が許可を受けようとする者と協議の上指定する範囲
- 6 用途変更後の建築物について、建築基準法及び消防法等の規定を満たすことのほか、他法令の許可等が必要な場合は、当該許可等の取得が確実なものであること。
- 7 基準の内容6については、「提案基準（共通）災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。