

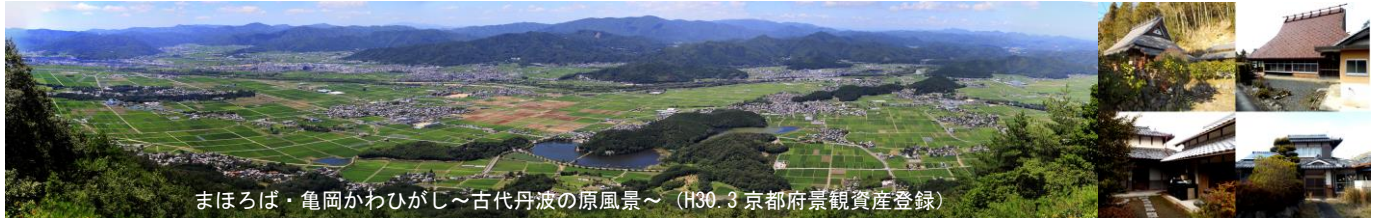
市街化調整区域における古民家を活用した観光振興のために必要な宿泊・飲食店等への用途変更

～ 京都市開発審査会付議基準（亀岡市版）の新設 ～

平成31年4月1日

亀岡市都市計画課

本市の市街化調整区域には、古代丹波の原風景ともいえる優れた景観の田園風景が広がっており、こうした風景に溶け込んだ空家となった古民家を本市固有の地域資源として捉え、宿泊施設や飲食店等へ用途変更ができるよう、市街化調整区域における用途変更の許可基準を新たに設けるもの



本市を代表する田園風景と観光資源、古民家の例

1 背景・目的

- 市街化調整区域においては、既存建築物の用途変更を行う場合も、都市計画法の規定に基づき都道府県知事等（亀岡市域は亀岡市長）の許可が必要とされています。
- 近年、本市の市街化調整区域においても人口減少や少子高齢化の進行等により空家が多数発生し、地域活力の低下等の課題が生じています。
- 一方、本市の市街化調整区域には京野菜の主生産地である広大な農地のほか多くの観光資源や集落（古民家）が点在し、また、大都市近郊にありながら「まほろば・亀岡かわひがし～古代丹波の原風景～」に代表される優れた景観の田園風景が広がっており、こうした風景に溶け込んだ空家となった古民家を本市固有の地域資源として捉え、周辺の地域資源（観光資源、農林業の営み、田園風景等）を活かした観光関連施設として活用することで本市の観光振興の向上、にぎわいの創出を図ろうとするもの。

2 付議基準の概要

【用途類型】

観光振興のために必要な宿泊施設、飲食店、土産物販売店、観光サービス施設、体験・交流施設

（風営法に定める営業の許可及び営業等の届出を必要とするものを除く）

【付議基準（要約）】

次のすべての要件を満たすものであること

- ① 現に存する古民家*の全部を住宅以外の用途に利用するものであって、変更後の用途が、当該古民家及びその周辺の地域資源を活かした観光振興のために必要な宿泊・飲食等を提供する施設であること
※伝統的木造建築技術により建築された住宅で築50年以上経過したもの
- ② 許可申請時点において、継続して1年以上居住されていないこと
- ③ 線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物であること
- ④ 原則として、建築後10年以上適正に使用されたものであること
- ⑤ やむを得ず増築する場合は必要最小限度の範囲内であり、増築、修繕等を行う場合は周辺環境に調和した形態及び意匠となるよう配慮すること
- ⑥ 敷地の拡大を伴わず、既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないものであること
- ⑦ 災害の発生のおそれのある土地の区域を含まないこと
- ⑧ 敷地が建築基準法第43条の接道規定に適合し、用途変更後の延べ面積が150㎡を超える場合は敷地から幹線道路に至るまでの同法上の道路について4m以上の幅員が確保されていること

3 施行期日

平成31年4月1日