

提案基準 13

令和6年1月19日 第50回四日市市開発審査会同意

地域資源を活用した建築物の用途変更について

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域において法に適合して建築された空き家・空き店舗となっている建築物を、観光振興や地域再生に活用するために用途変更することについての取扱いを定めるものとする。

(対象となる建築物)

- (1) 本基準の対象となる建築物は、次の各号のいずれかの要件を満たす建築物とする。
- (一) 市街化調整区域決定前から市街化調整区域に存在するもの。
 - (二) 都市計画法第29条第1項第2号(農家住宅)又は法第43条第1項各号により許可の適用を除外され、適法に建築された建築物で、10年以上適正に使用されたもの。(※1所有者の死亡等、真にやむを得ない事情である場合は、10年以上でなくてもよい。)
 - (三) 都市計画法第43条第1項の規定により許可を受けて建築された建築物で、許可時の用途で10年以上適正に使用されたもの。(※1所有者の死亡等、真にやむを得ない事情である場合は、10年以上でなくてもよい。)

(対象となる区域)

- (2) 水沢地区、小山田地区の市街化調整区域のうち、別添に定める区域であること。

(変更後の用途)

- (3) 変更後の用途については、次の要件を満たすものとする。
- 別添用途一覧の「認められる用途」で、かつ「対象区域」で行う施設。
- なお、いずれの施設についても建物の賃貸利用を認めることとする。
- 施設の一部を住宅として活用する場合(併用住宅)は、従前の用途が一戸建て専用住宅(農家住宅含む)で施設に従事する者が居住するためのものであること。

(周辺環境等への配慮)

- (4) 周辺環境等に対し、次の各号のすべてについて配慮すること。
- (一) 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こと。
 - (二) 施設の規模及び内容に応じた適切な規模の駐車場が確保されていること。
 - (三) 地元自治会等と事前に協議を行い、調整が図られていること。

(対象となる者)

- (5) 建築物を賃貸借して事業を営む場合は、建築物の所有者又は相続人が申請すること。
- また、申請時点で10年以上所有している等、賃貸を目的として取得されたものでないことが明らかであるものに限る。
- 建築物の所有者が事業を営む場合は所有者が、建築物を取得して事業を営む場合は事

業主（取得予定者）が申請すること。

なお、当該既存建築物と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。

（対象となる空き家・空き店舗の定義）

（6）空き家は一戸建て専用住宅（農家住宅を含む）のうち、現に使用していないものとする。

空き店舗は現に使用していないもので、敷地の規模は概ね 1,000 m²以下、店舗の規模は延べ面積 220 m²以下とする。

（添付書類）

（7）法令に定める図書以外に次の書類を添付すること。

用途変更しようとする建築物が（1）から（6）の要件を満たすことを示す図書

（附則）

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※1 所有者の死亡等、真にやむを得ない事情とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

- ① 死亡（家族が継続して居住する場合を除く。）
- ② 遠方への転勤に伴い家族全員での転居
- ③ 倒産・破産等による負債の返済に伴う競売
- ④ 一人暮らしの親が高齢で家族に引き取られ同居若しくは施設に入居
- ⑤ 社会通念上やむを得ない事情

※2 本基準は過去に適正に建築がなされ、継続して利用されていた建築物を従前の用途として利用することが困難になった際に、観光振興や地域活性化等の目的をもって他の用途として使用されることを許可するものであり、本許可をもって建築物の新築を認めるものではない。

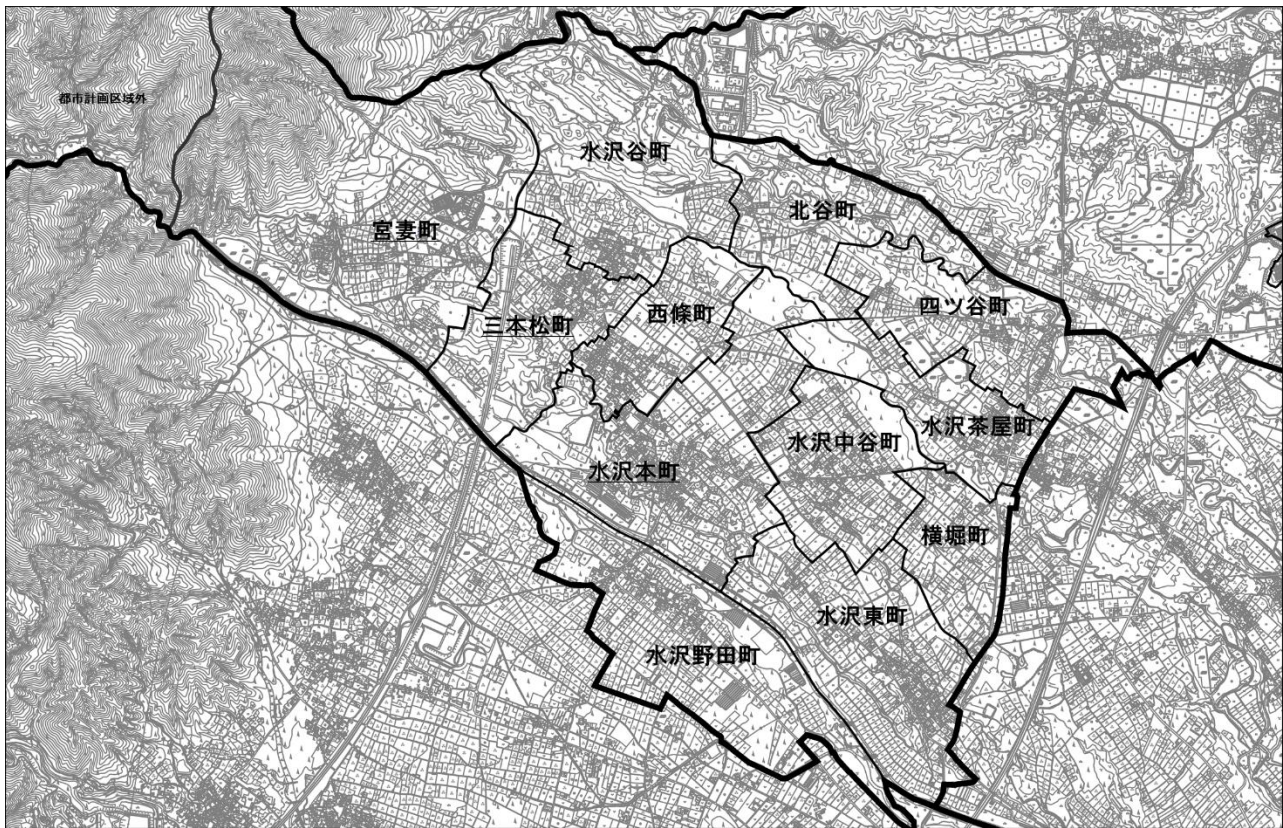
※3 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

※4 空き家等活用推進委員会において、空き家等活用計画との整合が確認されていること。

（注）都市計画法第79条に基づく許可条件として、以下の制限を課すものとする。

- ・許可後5年間は、許可を受けた建築物の建て替えを行ってはならない。

別添 区域図 水沢地区

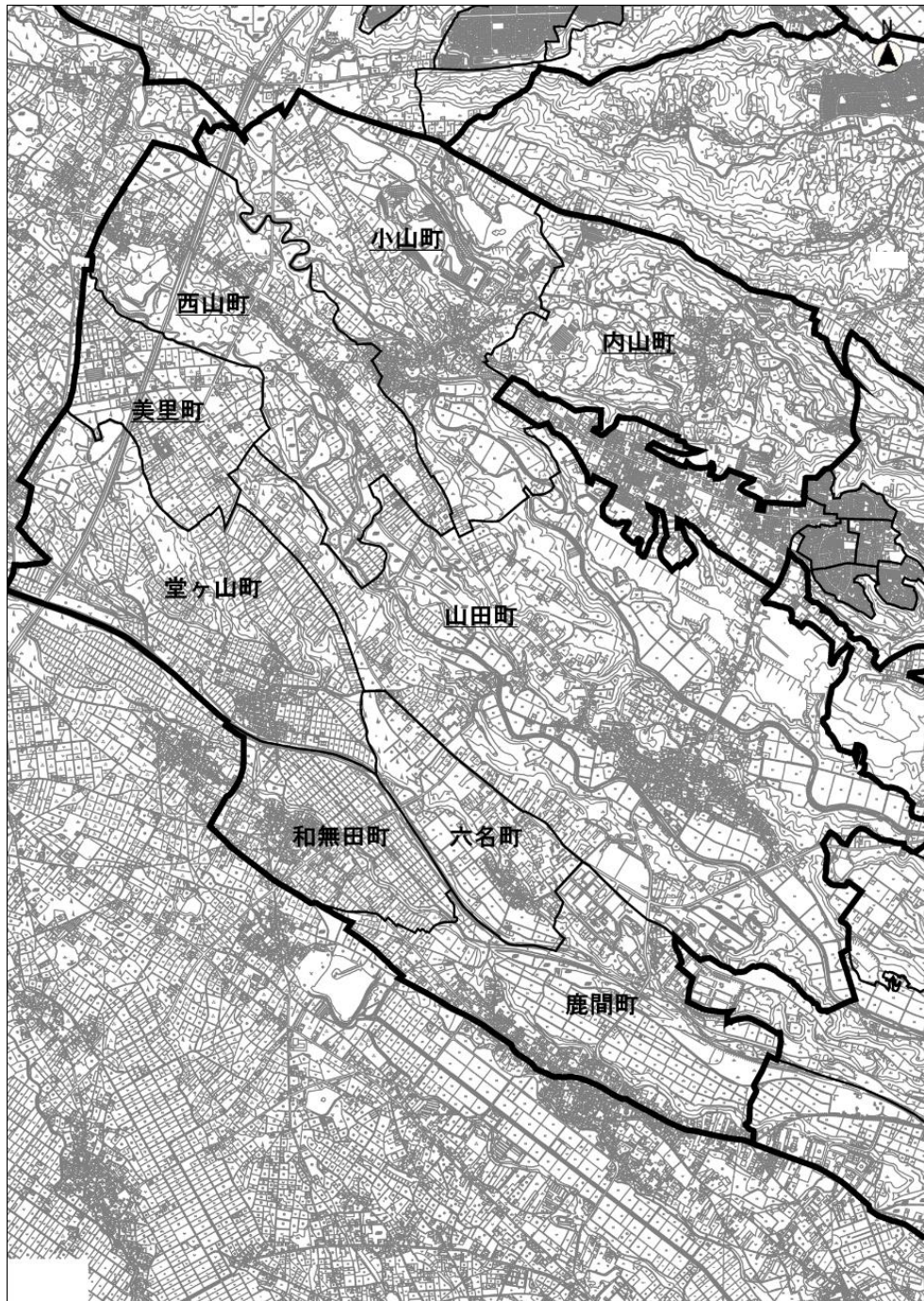


別添 用途一覧

＜認められる用途＞	＜対象区域＞
飲食店	地区全体
地域産品販売店	地区全体
観光サービス施設	水沢本町、宮妻町、三本松町
体験・交流施設	地区全体
宿泊施設	地区全体

※ 認められる業種については、申請地周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用すると認められるものに限る。

別添 区域図 小山田地区



別添 用途一覧

＜認められる用途＞	＜対象区域＞
飲食店	地区全体
地域産品販売店	地区全体
体験・交流施設	地区全体
宿泊施設	内山町、小山町、西山町、美里町、山田町

※ 認められる業種については、申請地周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用すると認められるものに限る。