

古民家等の活用

〔古民家等の建築物並びにその周辺の自然環境並びに農業、林業及び漁業の営みを地域資源として観光振興に活用するもの〕

佐倉市役所 市街地整備課
令和4年4月1日

1. 許可要件

(1) 申請対象となる建築物は、次のいずれかに該当することが必要です。

- ① 区域区分日前から存する建築物
- ② 建築基準法第6条第1項もしくは第6条の2第1項の規定により建築確認を受けて建築された建築物

(2) 古民家等を次のいずれかの用途に変更するものが対象です。

- ① 旅館業法第3条の許可を得た又は得る見込みのあるホテル又は旅館
- ② 日用品又は食料品の販売を主たる目的とする店舗
- ③ 食堂又は喫茶店
- ④ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- ⑤ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

(3) その他

- ① 次の担当課とそれぞれ協議が調い、その計画実現性が確実に見込まれるものが対象です。
 - a) 佐倉の魅力推進課 … 計画が観光施策に沿ったものであるか
 - b) 文化課 … 建築物の文化財としての登録について
 - c) 都市計画課 … 景観計画に沿ったものであるか
 - d) 建築指導課 … 建築基準法上の用途変更が可能か、又は適用除外となるか
 - e) 市街地整備課 … 周辺の自然環境及び農林漁業の営みを地域資源として計画されているか
- ② 許可申請までに近隣住民等に説明等を行う必要があります。
- ③ 古民家等の既存建築物が適切に保存されることを目的に、建替えに一定の制限を課す等の条件を附します。

2. 近隣住民等への事前説明手続

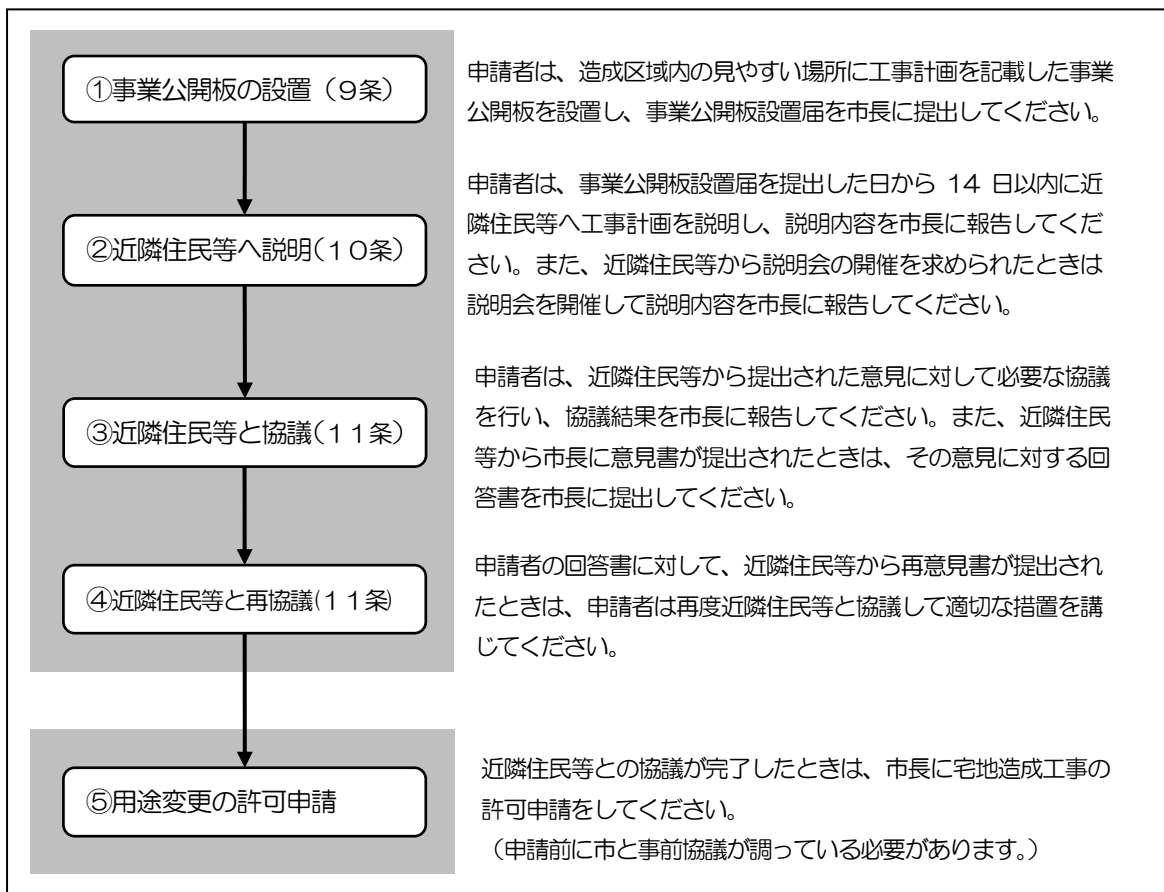
市街化調整区域において古民家等を用途変更して活用するためには、古民家等の建築物自体のほか、その周辺の自然環境並びに農業、林業及び漁業の営みを地域資源として観光振興に活用するものである必要があります。そのためには、事業計画に対する近隣住民の賛同も大きな要素であると考えられることから、条例で近隣住民等への事前説明手続を定めています。

【事前説明手続】

事業主は、古民家等を用途変更して観光振興に活用しようとする場合は、許可申請前に近隣住民等に事業計画を説明する必要があります。

近隣住民等とは、次に掲げる者をいいます（第10条第1項）。

- (1) 事業を行う区域に存する自治会、町内会等の代表者
- (2) 事業を行う区域に隣接する土地（当該区域に接する土地が道路であるときは、当該道路を挟んで接する土地を含む。）若しくは当該土地に存する建築物の所有者又は当該建築物に居住する者



※カッコ内は、佐倉市開発行為等の規制に関する条例の条文

【都市計画法第34条第12号】
 佐倉市開発行為等の規制に関する条例
 第5条第1項第7号
 《用途変更を伴う既存適法建築物の増改築》

3. 都市計画法の許可申請

都市計画法の開発又は建築の許可申請書には、次の図書を添付してください。〔提出部数：2部〕

No	図 書 名
1	許可申請書 【様式あり】（副本に添付する証明書類は、原本の写しで可）
2	委任状（代理人が申請手続を代行する場合に添付）
3	建築理由書 【参考様式あり（6）】 ・用途を変更する理由を記載する。
4	申請者の住民票（申請前3ヶ月以内に発行されたもの）
5	公図（申請前3ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可） ・申請地の区域を赤で明示する。 ・接続道路を挟んだ向かい側の土地も明示する。
6	土地の登記事項証明書（申請前3ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可）
7	既存適法建築物であることが確認できる資料 ①都市計画法に基づく許可通知書又は検査済証の写し ②建築基準法に基づく確認済証（確認通知書）若しくは検査済証の写し又は建築計画概要書若しくは建築確認台帳記載事項証明書 ③土地・建物の固定資産課税台帳記載事項証明書（昭和45年及び現年のもの） ④土地・建物の登記全部事項証明書（区域区分日前に建築されているもの）
8	店舗等の経営に関する書類 ・店舗経営のための資格を必要とする業種について添付
9	事業計画書 ・施設の概要、事業の経営計画（客室数、営業品目、従業員数、予定売上等）を詳細に記載したもの。会社案内パンフレット等
10	位置図（S=1/10,000以上） ・申請地を赤で明示する。 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第17条第2項を参照
11	区域図（S=1/2,500以上） ・申請区域を赤で明示する。 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第17条第3項を参照
12	敷地現況平面図及び断面図 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・地盤の高低差を明示し、造成行為がない場合には、「切土・盛土造成なし」と記載する。
13	求積図（S=1/1,000以上） ・セットバック用地その他宅地とならない土地がある場合は、その面積を分けて求積する。
14	既存建物配置図（S=1/1,000以上） ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・接続道路の幅員、名称、建築基準法の根拠条文を明示する。
15	既存建築物の平面図及び立面図（S=1/100） ・敷地面積、建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率、高さ、構造、階数、間取りを記載する。
16	道路の境界確定図（道路境界査定図の写し、道路境界確定協議書の写し等）

〔注意〕 設計図には、作成者の記名押印又は署名をしてください。