## **大津市北部保養所を活用した北部地域活性化構想に基づく空き保養所の利活用制度申請手引き**

平成３１年５月

大津市

## **目　次**

**１　制度の概要** 　　　　　　　　　　　　　　　・・・・・・・・・・・・・１

（１）はじめに

（２）指定地域

（３）申請者

（４）空き保養所利活用事業の種別

（５）空き保養所利活用により期待できる効果

（６）空き保養所利活用に係る都市計画法第43条許可基準

（７）空き保養所利活用までの流れ

**２　申請手続き**　　　　　　　　　　　　　　　 ・・・・・・・・・・・・・４

（１）申請方法

（２）申請に際しての留意事項

（３）地元説明会

（４）書類提出

（５）大津市開発審査会への付議

**３　許可後の運用**　　　　　　　　　　　　　　 ・・・・・・・・・・・・・８

（１）実施報告

（２）実施報告についての留意事項

**【参考資料】**

■大津市市街化調整区域北部保養所利活用制度申請に必要な手続き等

**【提出様式】**

**申請時に必要な書類**

（様式第1号）　大津市市街化調整区域北部保養所利活用制度申請書

**事業内容審査後に必要な書類**

（様式第２－１号）　地元説明会結果報告書

（様式第２－２号）　地元説明会参加者名簿

**一事業年度終了時（事業開始から３年間）に必要な書類**

（様式第５号）　事業実施状況報告書

各様式は大津市ホームページでも入手できます。

**大津市ホームページ：http://www.city.otsu.lg.jp/**

ホーム＞組織から探す＞産業観光部＞観光振興課＞申請書

# １　制度の概要

## （１）はじめに

◆大津市の北部地域（小松、南小松、北比良、南比良、大物、荒川、木戸、八屋戸、南船

路、和邇北浜、栗原、和邇中浜、和邇高城、和邇中、和邇南浜、和邇春日一丁目、和邇

春日二丁目、和邇春日三丁目、和邇今宿、小野）に点在する保養所は、社会経済状況の

変化などから、空き家状態となってきています。

◆空き保養所は、住環境や治安への影響が懸念されるなど、地域において喫緊の課題となっています。

◆一方で、北部地域は四季を通じて体験できる1,000m級の山やウォータースポーツと景勝としての琵琶湖が一体的に体験できることから、多様な観光資源、特に地域に根差した資源が豊富であるといえます。このことから、本市は「日常」を活かした滞在型の観光を目指すこととしていますが、来街者のニーズに適した宿泊施設等の不足が課題となっています。

◆そこで本市は、空き家対策及び観光振興の観点から、空き保養所という既存ストックを活用することにより、北部地域の活性化を図ることとし、平成31年３月にその方向性を示すものとして「大津市北部保養所を活用した北部地域活性化構想」（以下「構想」という。）を策定しました。

◆この構想に基づき、本市は平成31年４月に、構想に適合した事業であり、地元説明会を開催することなどを条件に、北部地域の空き保養所を利活用できるようにすることを目的として、北部地域の市街化調整区域において空き保養所の用途が変更できるよう、開発許可制度の運用を弾力化いたしました。

◆北部地域の空き保養所の利活用にあたっては、事業者の提案内容について、構想との適合を確認した上で、都市計画法に基づく手続き、大津市開発審査会への付議などを実施いたします。

◆この手引きは、事業者が円滑に事業を開始するために、空き保養所を活用するための申請から許可までのフローや、申請様式等を記載したものです。

◆事業者からの自由なアイデアによる魅力的な施設によって、空き保養所の利活用による観光振興、ひいては北部地域の活性化につなげたいと考えています。

（２）指定地域

## 指定地域は次のとおりです。

・大津市北部地域の市街化調整区域

・北部地域は小松、南小松、北比良、南比良、大物、荒川、木戸、八屋戸、南船

路、和邇北浜、栗原、和邇中浜、和邇高城、和邇中、和邇南浜、和邇春日一丁目、

和邇春日二丁目、和邇春日三丁目、和邇今宿、小野とします。

## （３）申請者

申請者は、次のいずれかに該当する者であることとします。

・建物を所有する者と事業を運営する者が同一の場合は、申請建物を所有する者

・建物を所有する者と事業を運営する者が異なる場合は、申請建物を所有する者と事業を運営する者との連名

## （４）空き保養所利活用事業の種別

構想に挙げている空き保養所利活用事業の種別は次のとおりです。

・来街者が滞在するための宿泊施設※

※風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の第２条第６項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するものは除く

・来街者のための飲食施設

・北部地域の特徴を活かした観光施設、体験施設

・サイクリストのためのサイクル関連施設

・その他観光振興に資する施設

・地域再生など喫緊の課題解決に資する施設※

　※市の策定した各種計画や構想などとの整合を示すとともに課題及び解決方法などを詳細に示せるものとする

## （５）空き保養所利活用により期待できる効果

構想に挙げている空き保養所利活用により期待される効果は次のとおりであり、申請者の提案が次の①～③のすべて及び④～⑥のうちのいずれか一つに該当することが制度の対象となります。

① 歴史・文化資源、自然景観など地域の観光資源を活用すること

② 地域経済の活性化に寄与すること

③ 周囲との調和を図ること

④ 地域観光資源の魅力を広く発信すること

⑤ 地域観光資源の発掘や磨き上げにつながること

⑥ 地域再生など喫緊の課題解決に資する既存ストックの活用となること

## （６）空き保養所利活用に係る都市計画法第43条の許可基準

|  |  |
| --- | --- |
| **適用範囲** | **・北部地域の市街化調整区域の現に空家となっている保養所の利活用であること。****・「大津市市街化調整区域北部保養所の利活用制度に関する実施要綱」に基づき確認が得られたものであること。** |
| 申請地※①～⑤すべてに該当する建築物が存在している土地であること | ①利活用する建築物が適法に建築されていること。②主要用途が保養所※であること。③現時点において、空き家となっており、建築物を使用していないこと。④敷地面積は、変更しないこと。⑤新たな造成は認められない。(既に形成された宅地であること)※建築確認台帳に「保養所」と記載されているもの、もしくは登記簿等で「保養所」であることを示せるものとします。 |
| 許可基準 | ①敷地に接する道路（建築基準法第42条に規定する道路をいう。）は、幹線道路まで有効幅員４ｍ以上確保できていること②施設に応じて敷地内に適切な規模の駐車場を確保していること。③都市計画法第43条に基づくものであること。※上記①～②の要件に当てはまらない場合についても、別途協議を行い、許可できる場合もありますので、ご相談ください。 |
| 留意事項 | ・利活用にあたり、都市計画法第４条に定義される「開発行為※」を伴わないでください。・用途変更後に用途を再変更する場合、大津市開発許可制度に関する基準に基づくものでしか用途変更できないため、都市計画法上の保養所の用途に戻すことはできません。・許可時点の用途から追加・変更を行う場合には、再度許可を得る必要があります。・建築基準法等に基づく条件は申請者各自で確認をお願いします。※開発行為とは主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をさします。 |

## （７）空き保養所利活用までの流れ

利活用

申請者による提案

市による構想への適合判断

申請者による都市計画法及び他法令手続き

**申請者による地元説明会の開催**

開発審査会での承認

申請者による開発調整課及び関係法令所管課と事前協議

都市計画法及び他法令許可

# ２　申請手続き

**大津市市街化調整区域北部保養所利活用制度　申請から許可・運営までのフロー**

開発調整課

観光振興課

申請者

開発審査会へ事前相談

事前協議書受理

内容確認

※都市計画法以外は申請者が法令所管課と事前協議することが前提

地元説明会結果報告書等提出

報告書受理

報告書内容確認

地元説明会開催

事前協議書提出

都市計画法以外の法令について法令所管課へ事前協議開始

申請書及び報告書

書面にて審査結果を通知

他法令手続開始

（消防法、旅館業法など）

他法令許可の取得状況（目安）報告

都計法第43条申請提出

他法令許可

都計法第43条申請受理

開発審査会へ付議

許可

市担当課による年１回の進捗把握

３年後の事業の検証

審査結果受理

## （１）申請方法

「事前協議書」（様式第１号）を提出してください。書類は原本１部及び副本２部を

提出してください。

|  |  |
| --- | --- |
| 提出先 | **産業観光部　観光振興課** |
| 住所 | **大津市御陵町３番１号　別館３階** |
| TEL | **０７７-５２８-２７５６** |

## （２）申請に際しての留意事項

### ① 申請書の作成等、申請書の提出に要する経費については、すべて申請者の負担となります。

### ② 提出された個人情報については、施設利活用の審査の目的に限り利用し、他の目的には利用することはありません。なお、個人情報を除く申請書については、公文書情報公開請求等に応じ、審査を通じて公開する場合があります。

### ③ 次の行為を行った場合、審査を行うことなく申請を無効とします。また、建築許可等がなされた後においては都市計画法に基づく用途の違反として処分されることがあります。

ア　市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと市長が認める場合

イ　申請書の内容に、重大な不備や虚偽の記載があったと認められた場合

ウ　申請書の提出後、次のいずれかの事項が確認された場合

・重要事項（立地場所、施設用途等）を大津市の承諾なく変更した場合

・建設用地について、建築基準法その他関係法令等による制限について各所管課と協議を行っていないと確認された場合

エ　ア～ウのほか、市長が不適切と認めた場合

（事業主及び役員並びに従業員が、大津市暴力団排除条例第２条に規定する暴力団、暴力団員またはこれらの者と密接な関係にある者及び同条例に反する行為を行う者であることが判明した場合等）

### ④ 必要に応じて観光振興課より申請者へ追加資料の提出や申請内容等の補正をお願いするほか、現地調査、ヒアリング等を実施させていただくことがあります。

## （３）地元説明会

当該建築物の利活用に当たっては、**近隣住民、地元代表者等に十分に説明を行うことが前提**となります。地元説明会の実施にあたっては、次の点に留意して実施してください。なお、**都市計画法以外は法令所管課と事前協議することが前提となりますので、説明会の開催時期は、該当法令所管課との事前協議後としてください。**

### 地元説明会の対象範囲

原則として、建築物所在地の自治会等が説明の対象となりますが、**必ず説明会の対象範囲について観光振興課と事前協議を行ったうえで、対象範囲を決定してください。**

### 地元説明会の開催方法等

ア　地元説明会の実施に際しては、学区自治連合会長や自治会長等にも協力を依頼し、地域の実情を充分に把握してください。

イ　地元説明会においては、当該建築物の利活用は、**近隣住民、地元代表者等への十分な説明が前提となること、申請中の段階であり、今回の申請が許可されない場合があることを必ず説明してください。**

ウ　**許可・不許可にかかわらず、審査結果通知後速やかに、申請者は審査結果を地元代表者等へ伝えるようにしてください。**

1. 地元説明会結果報告書等の提出

「地元説明会結果報告書」（様式第２号）、「地元説明会参加者名簿」（様式第２－２号）を作成してください。なお、書類作成の際は次の事項に留意ください。

* 確認の日付を入れること。
* 朱印のものを添付すること。
* 地元代表者の内容確認のサインを記入してもらうこと。（内容確認であり、同意ではない）
* 近隣住民、地元代表者等に説明を行うこと。なお、住民理解が不十分の場合は、説明会を重ねること。
* 隣接地権者には、漏れなく説明を行うこと。
* 説明時の議事録を作成すること。いつ、だれが、だれに、説明内容を明確に記入すること。

## （４）書類提出

地元説明会終了後、次の書類を提出してください。

ア「地元説明会結果報告書」（様式第２号）

イ「地元説明会参加者名簿」（様式第２－２号）

ウ 納税証明書（直近年度の国税（法人税（個人の場合にあっては、所得税）及び消費税）及び市町村税（本店所在地分及び本市分（支店、営業所等が大津市に存する場合に限る。））の納税証明書（写し可）（滞納がないことを確認できるもの）

|  |  |
| --- | --- |
| 提出先 | **産業観光部　観光振興課** |
| 住所 | **大津市御陵町３番１号　別館３階** |
| TEL | **０７７-５２８-２７５６** |

## （５）都市計画法第43条に基づく許可の手続き

申請内容に関して、内容の確認及び地元説明会の実施結果を踏まえて、観光振興課より申請者へ「申請書及び報告書内容確認済通知書」（以下「確認済通知書」という。）を発行します。申請者は観光振興課から「確認済通知書」を受理した後、開発調整課へ都市計画法第43条に基づく申請書を提出してください。

|  |  |
| --- | --- |
| 担当課 | **未来まちづくり部　開発調整課** |
| 住所 | **大津市御陵町３番１号　本館３階** |
| TEL | **０７７-５２８-２７７３** |

以降は、大津市開発審査会へ付議していくこととなります。なお、大津市開発審査会条例第４条第４項に基づき、付議議案が否決されることがあります。

※開発審査会とは、都市計画、経済、法律、建築などに関する学識経験者７名で構成された第三者機関

# ３　許可後の運用

## （１）実施報告

申請者は、開業年度の翌年度から３年間、毎事業年度終了後３月以内に、「事業実施

状況報告書」（様式第５号）により観光振興課へ事業の実施報告をしてください。

|  |  |
| --- | --- |
| 担当部局 | **産業観光部　観光振興課** |
| 住所 | **大津市御陵町３-１ 別館３階** |
| TEL | **０７７-５２８-２７５６** |

## （２）実施報告についての留意事項

・申請内容と相違がある場合は、本市は必要に応じ現地調査を行い、申請者に対して事業内容の適正な履行を求めることができるものとします。

・期間経過後においても、必要に応じ、本市は申請者に対して事業の実施報告を求めるとともに、事業内容の適正な履行を求めることができるものとします。

## **大津市市街化調整区域北部保養所利活用制度申請に必要な手続き等**

空き保養所利活用事業の内容に応じて、下表の関係法令等に関する手続きを申請者の責任で実施してください。なお、下表はすべての情報を網羅したものではないので、参考程度にご活用ください。また、関係機関の担当部局、連絡先は変更されている場合があります。







## （様式第１号）

事前協議書

　　　　　年　　月　　日

（宛先）

大津市長

住所（法人にあっては、主たる事業所の所在地）

事前協議者　氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　電話番号

大津市市街化調整区域北部保養所の用途の変更に係る事前協議等の手続に関する要綱第３条の規定による事前協議を行いたいので、関係図書を添えて提出します。

１　変更前の概要

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 |  |
| 敷地面積 | ㎡ | 建築面積 | ㎡ |
| 延床面積 | ㎡ | ガス | 都市ガス・プロパンガス |
| 上水道 | 有　・　無 | 下水道 | 有　・　無 |
| 道路 | 公道・私道（幅員） 　ｍ | 階数 | 　　階 |

２　変更後の概要

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 主要用途（※） |  | 工事種別 |  |
| 区分 | 自己所有 | 駐車台数 | 台 |
| 消防用窓 |  |
| 消防用設備 | 消火器・屋内消火栓・自動火災報知設備・誘導灯・避難器具 |

※　大津市開発許可制度に関する基準における建築物の用途の分類から選択してください。（例：飲食店、宿泊施設（Ａ）、観光施設）

**４ 事業概要等**

|  |  |
| --- | --- |
| １ 事業種別 | **※該当するものに〇を記載**・宿泊施設　　　　　　　　・飲食施設・観光施設、体験施設　　　・サイクル関連施設・その他（　　　　　　　　　　　　　　　） |
| ２ 事業概要 | **○活用する地域資源や事業のターゲット層について****【その他、コンセプト、ターゲット、事業内容、事業スキーム、PRポイント等】**※自由記載 |
| **○当該地域で事業を実施する必要性について** |
| **○周囲との調和について**※当該地域への配慮、周辺の農地や自然環境との調和の考え方などを自由に記載 |
| ３ 事業実施により期待できる効果 | **○空き保養所の利活用による大津市北部地域の活性化や観光振興への貢献について**※次の基準に掲げる事項のうち，特に当該地域活性化に貢献できると考える事項について具体的に記載**【基準】****・必須事項****□歴史・文化資源、自然景観など地域の観光資源の活用すること****□地域経済の活性化に寄与すること****□周囲との調和を図ること****・任意事項（いずれか一つを満たすこと）****□地域観光資源の魅力を広く発信すること****□地域観光資源の発掘や磨き上げにつながること****□地域再生など喫緊の課題解決に資する既存ストックの活用となること**※地域再生など喫緊の課題解決に資する既存ストックの活用を選択する場合は、市の策定した各種計画や構想などとの整合を示すとともに課題及び解決方法などを詳細に記載すること |
| ４ 事業実施スケジュール | **【申請手続き完了後から、事業開始（供用開始）までのスケジュール】**※自由記載 |
| ５ 特記事項 | **【その他必要に応じて特記事項】**※自由記載 |

（様式第２号）

地元説明会結果報告書

　　年　　月　　日

（宛先）

大津市長

住所（法人にあっては、主たる事業所の所在地）

事前協議者　氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　電話番号

大津市市街化調整区域北部保養所の用途の変更に係る事前協議等の手続に関する要綱第６条第３項の規定に基づき、下記のとおり報告します。

|  |  |
| --- | --- |
| １　建築物所在地 | 大津市 |
| ２　変更後の主要用途 |  |
| ３　開催日時 | 　　　年　　月　　日午前・午後　　時　　分から　　時　　分まで |
| ４　開催場所 | 　大津市 |
| ５　出席者 | 周辺住民等　　　　　　　　　　人 |
| ６　説明会の概要 | 　 |
| ７　出席者の意見 | 　 |
| ８　出席者の意見に対する措置 | 　 |

|  |
| --- |
|  上記のとおりであることを確認する。 　　　　年　　月　　日 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　周辺住民等の代表者 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　役職名・氏名　　　　　　　　　　　　 |

※　周辺住民等の代表者の住所、役職名及び氏名については、自筆であること。

## （様式第２－２号）

**大津市市街化調整区域北部保養所利活用制度地元説明会参加者名簿**

|  |  |
| --- | --- |
| 周　辺　住　民　等 | 申　請　者　側 |
| 役職名 | 氏　　　名 | 住　　　　　所 | 役職名 | 氏　　　名 | 住　　　　　所 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 周　辺　住　民　等 |
| 役職名 | 氏　　　名 | 住　　　　　所 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

## （様式第３号）

実施状況報告書

　　年　　月　　日

（宛先）

大津市長

住所（法人にあっては、主たる事業所の所在地）

報告者　氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　電話番号

大津市市街化調整区域北部保養所の用途の変更に係る事前協議等の手続に関する要綱第９条第１項の規定に基づき、下記のとおり報告します。

|  |  |
| --- | --- |
| １ 報告対象期間 |  |
| ２ 上記期間における実施内容 | （具体的な実施内容を記載） |
| ３ 今後の実施内容 |  |
| ４ その他 |  |