

### 基準 3 3 (地域創生のための既存建築物の用途変更)

市街化調整区域で適法に建築された既存建築物を用途変更する場合で、地域創生に資するものとして、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) まち・ひと・しごと創生法(平成 26 年法律第 136 号)に規定するまち・ひと・しごと創生に関する目標(第 10 条第 2 項第 1 号)(姫路市総合計画分野目標)の達成に資するものであると市長担当部局が認めるものであること。
- (2) 周辺自治会と申請者との間でその周辺の地域における環境の保全に関する協定が締結されたものであること。ただし、敷地面積が 500 m<sup>2</sup>未満かつ建築物の従前の延べ面積の合計が 280 m<sup>2</sup>以下については、この限りでない。
- (3) 既存建築物は適法に建築され建築後 10 年以上経過した建築物であること。ただし、所有者の死亡等やむを得ない事情により当該建築物が使用されなくなった場合は、この限りでない。
- (4) 変更後の用途は、次のいずれにも該当しないものであること。
  - ア 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号並びに(へ) 項第 3 号及び第 5 号に掲げるもの。
  - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 1 項、第 6 項又は第 13 項に該当する営業に係るもの。

令和 6 年 3 月 13 日 基準適用年月日	令和 5 年度 第 3 回開発審査会承認済 令和 6 年 4 月 1 日
----------------------------	---

ア まち・ひと・しごと創生に関する目標(姫路市総合計画分野目標)との整合について  
まち・ひと・しごと創生法(平成 26 年法律第 136 号)に規定するまち・ひと・しごと創生に関する目標(姫路市総合計画分野目標)において、変更後の用途が当該目標達成に資することが読み取れること。

イ 周辺の地域における環境の保全について

(環境の保全に関する協定に定める事項)

- ① 周辺自治会等へ説明会を実施し、潤いのある豊かな生活を安心して営むことができる地域社会の形成を共に推進していくこと。
- ② 周辺の住民等との間で紛争が生じた場合は、誠意をもって解決すること。
- ③ 交通対策を講じること。
- ④ 建築物の形態(色彩、屋根、外壁、高さ、容積率、建蔽率など)を周囲の環境の保全に寄与するなど、周辺の景観と調和したものとすること。
- ⑤ その他、その周辺の地域における環境の保全のために必要があると認める事項。(その敷地を緑化すること、災害時には、当該建築物及びその敷地を避難所として活用することなど)

敷地面積が 500 m<sup>2</sup>未満かつ建築物の従前の延べ面積の合計が 280 m<sup>2</sup>以下については周辺自治会への説明を行い、理解を得た説明報告書を提出すること。

ウ 対象となる既存建築物について

適法に使用された期間に関わらず、適法に建築された後 10 年以上経過し、申請時において違法でない建築物とする。ただし、所有者の死亡やむを得ない事情により当該建築物が使用されなくなった場合は、10 年未満であっても当該基準の対象となる。

なお、本要件については、建築基準法に基づく検査済証、建築物の登記事項証明等により判断することとするが、これらにより判断できない場合は、建築基準法に基づく確認済証(又は建築基準法令の規定による処分に係る建築物の台帳記載事項の証明書等)及び建築時期付近に撮影された航空写真により判断するものとする。

エ (2) 従前の延べ面積について

本基準を適用する際に現に敷地内に建築されている建築物の延べ面積とする。

オ 地域創生に資する建築物の用途

変更可能な用途は(4)ア及びイに規定する用途以外で、市長担当部局が地域創生に資すると認めたものとし、自己用以外の用途及び複合用途も認める。

(変更後の用途例)

【店舗等】 カフェ、直売所、サービス店舗、福祉サービス施設、集会所 等

【事務所】 コワーキングスペース、起業者用の事務所 等

【宿泊施設】 ワークेशन施設、宿泊体験施設 等

※上記の用途はあくまで例示であり市長担当部局が地域創生に資すると認めたものは本基準の対象とする。

カ 申請者について

申請者は用途変更しようとする者とする。

キ 建替えについて

許可後 10 年間は許可を受けた建築物の建替えを行ってはならない。ただし、災害等により建て替えることがやむを得ない場合についてはこの限りでない。

ク 増築を伴う場合の延べ面積について

別棟の自動車庫、物置等については(2)の延べ面積から除くことができる。なお、敷地の拡張については認めない。(キの建替えについても同様とする。)

ケ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 まち・ひと・しごと創生に関する目標(姫路市総合計画分野目標)の該当部の抜粋
- 3 当該用途変更が地域創生に資することを示す説明資料
- 4 当該既存建築物が建築されて 10 年以上経過していることを証する図書(建築基準法に基づく検査済証、建築物登記事項証明など)
- 5 配置図及び平面図
- 6 周辺自治会との協定書又は周辺自治会への説明報告書
- 7 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書