

市街化調整区域の観光資源の有効な利用上必要な建築物の開発許可制度の取扱い基準の見直しについて

見直し理由

歴史的・地域資源を有する地域において、観光客数の減少によって地域資源を活用して継続的に収益を確保することが困難な状況である。また、人口減少・高齢化の進行により、空家の増加や集落におけるコミュニティの維持が困難になるなど地域活力や地域経済の低下等の課題が生じている。先人から受け継いだ豊かな資源や空家となった古民家・住宅などの既存建築物を地域全体で観光振興のために保存から活用の方針転換し、誘客を推進する取組を行い、地域経済の活性化や地域再生が図れる観光まちづくりを進める必要がある。資源を有効活用し、誘客を推進するため、建物を運営会社が賃貸し地域全体の活性化につながる取組ができるよう建物の所有に関して開発許可制度の取扱い基準の見直しを行う。

基準の見直し

市街化調整区域における観光資源の有効な利用上必要な建築物は、都市計画法第34条第2号の規定によって、市の開発許可制度の取扱い基準で立地できる建築物と範囲を定めている。

法第34条第2号の開発許可基準【東近江市開発許可制度の取扱い基準(平成31年4月1日)67ページ抜粋】

- 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物
 - (ア) 当該観光資源の鑑賞のための展望台、その他利用上必要な施設
 - (イ) 観光価値を維持するために必要な施設
 - (ウ) 観光のための宿泊施設(山小屋)又は休憩施設(あずま屋)
 - (エ) その他これらに類する施設で、社会的・客観的に判断して必要と認められる施設
- なお、立地すべき範囲については市の観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光政策上有効かつ適正なものであること。

平成29年7月1日から①観光資源の区域と②立地できる建築物を追加

①対象となる観光資源の区域

東近江市総合計画、東近江市都市計画マスタープラン、東近江市観光戦略及び東近江市歴史文化基本構想に記載されている観光政策に係る観光資源で、次に掲げる区域とする。

- (1) 五個荘金堂町の伝統的建造物群保存地区及び隣接する第11号指定区域(図面No.1参照)
- (2) 伊庭町の湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区内の第11号指定区域(図面No.2参照)
- (3) 栗見出在家町の琵琶湖岸周辺の景観形成重点地域及び第12号区域(農振農用地は除く。)(図面No.3参照)

②立地できる建築物

(1) 宿泊施設

旅館業法第3条の許可を得る見込みのある簡易宿所(民宿程度)で、かつ観光資源が東近江市総合計画、東近江市都市計画マスタープラン、東近江市観光戦略及び市歴史文化基本構想に記載されている観光政策を推進する上で特に必要なものとする。
○簡易宿所＝宿泊する場所を多人数で共用する構造及び設備を主とする施設(分散型ホテルは簡易宿所に分類される。)

(2) 飲食店

食品衛生法施行令第35条第1号及び第2号にいう飲食店営業に該当する一般食堂、すし屋、そば屋等の店舗とする。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第3条による許可を要する営業を行うものを除く。

○飲食店営業 ⇒ 一般食堂、料理店、すし屋、そば屋、旅館、仕出し屋、弁当屋、レストラン、カフェ、その他食品を調理し、又は設備を設けて客に飲食させる営業

○喫茶店営業 ⇒ 喫茶店、サロン、その他設備を設けて酒類以外の飲物又は茶菓を客に飲食させる営業

(3) 土産物販売店

当該観光資源に関係のある土産物の販売店とする。

(4) 観光資源の鑑賞に係る施設

当該観光資源の鑑賞を図るとともに当該観光資源の魅力の情報発信にも資するため特に必要な施設(案内所、便所等)とする。(市長が当該観光資源の有効な利用上特に必要と認めたものに限る。)

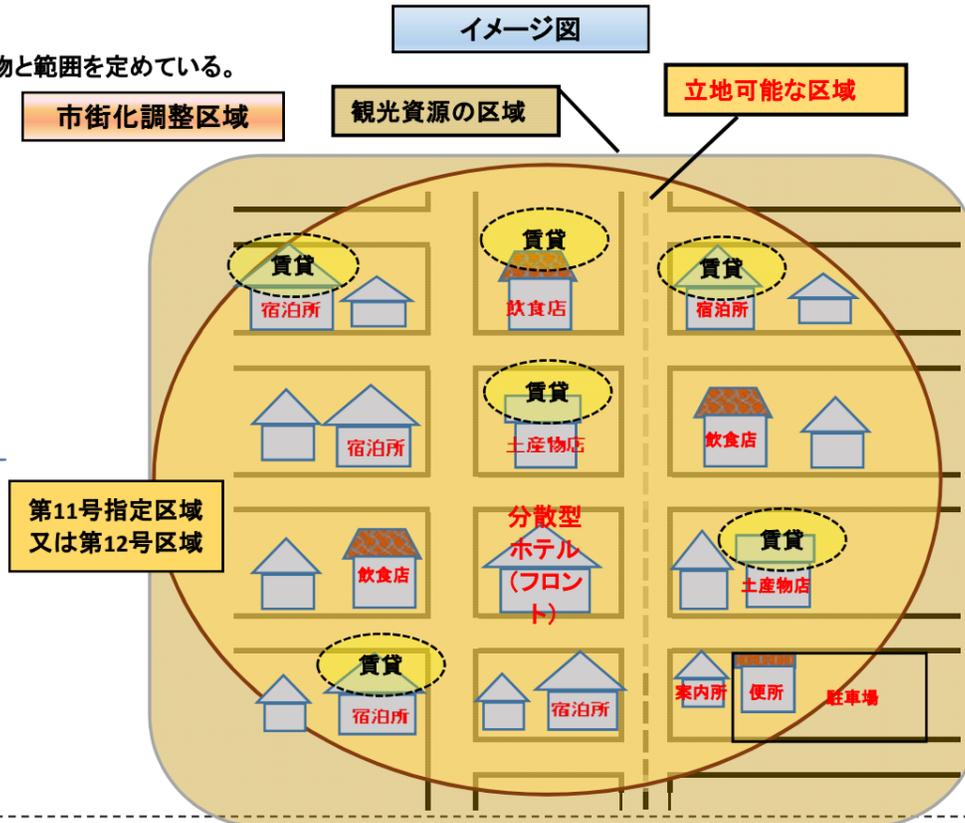
令和2年7月1日から一定の要件のもと
非自己業務用の用途も可能とすよう見直す
(③その他の要件赤字 ただし書きの追記)

③その他の要件

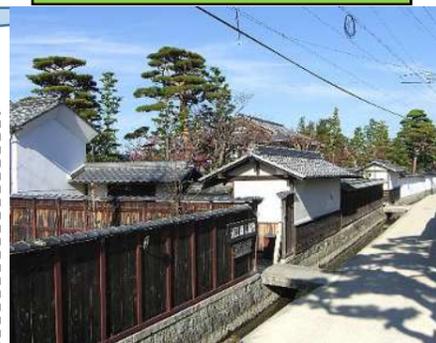
見直し

- (1) 予定建築物の用途は、原則として自己業務用に限る。
ただし、市長が観光資源の有効な利用上特に必要と認める場合は、この限りでない。
- (2) 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られること。
- (3) 営業(資格)に関して必要な他法令の許可を得ているか、得られることが確実であること。
- (4) 東近江市観光協会及び当該地区のまちなみ保存会又は協議会・団体等と連携を図ること。
- (5) 市観光部局又は歴史文化振興部局と調整がとれたものであること。
- (6) 宿泊施設は、東近江市モーテル類似施設の規制に関する条例第2条のモーテル類似施設に該当しないこと。
- (7) 対象となる建築物は、適切に管理運営を行うこと。
- (8) 敷地の規模、建築物の規模については、適正な規模の範囲内とする。(市長が妥当と認める規模)

イメージ図



伝統的建造物群保存地区



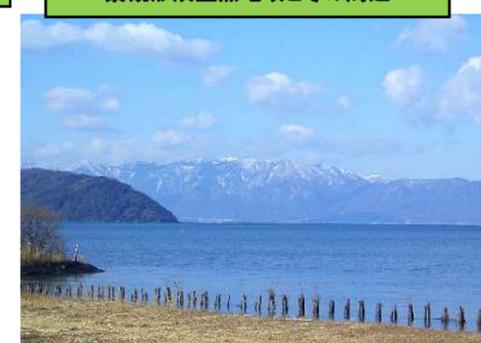
施行時期

湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区

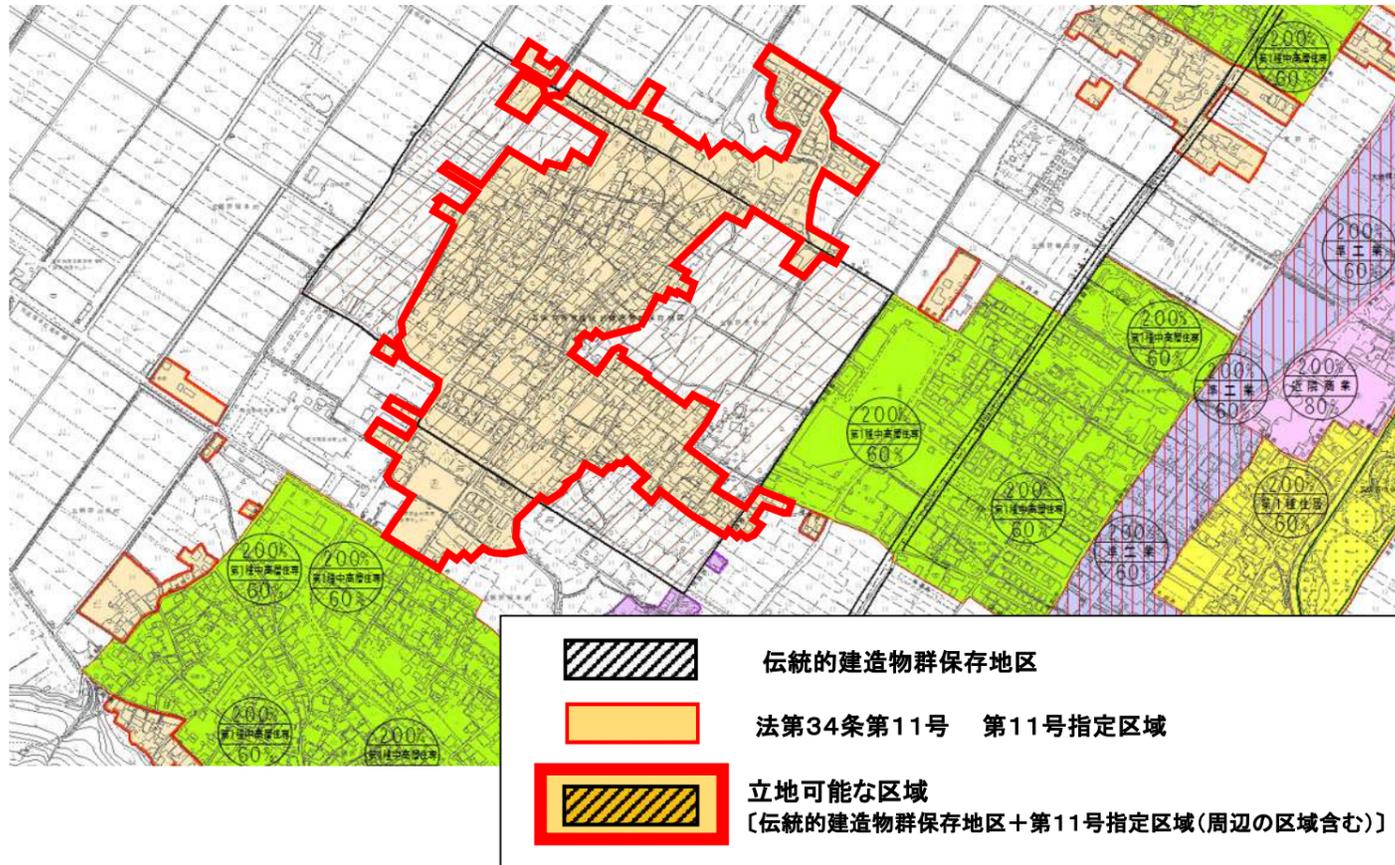


○令和2年7月1日

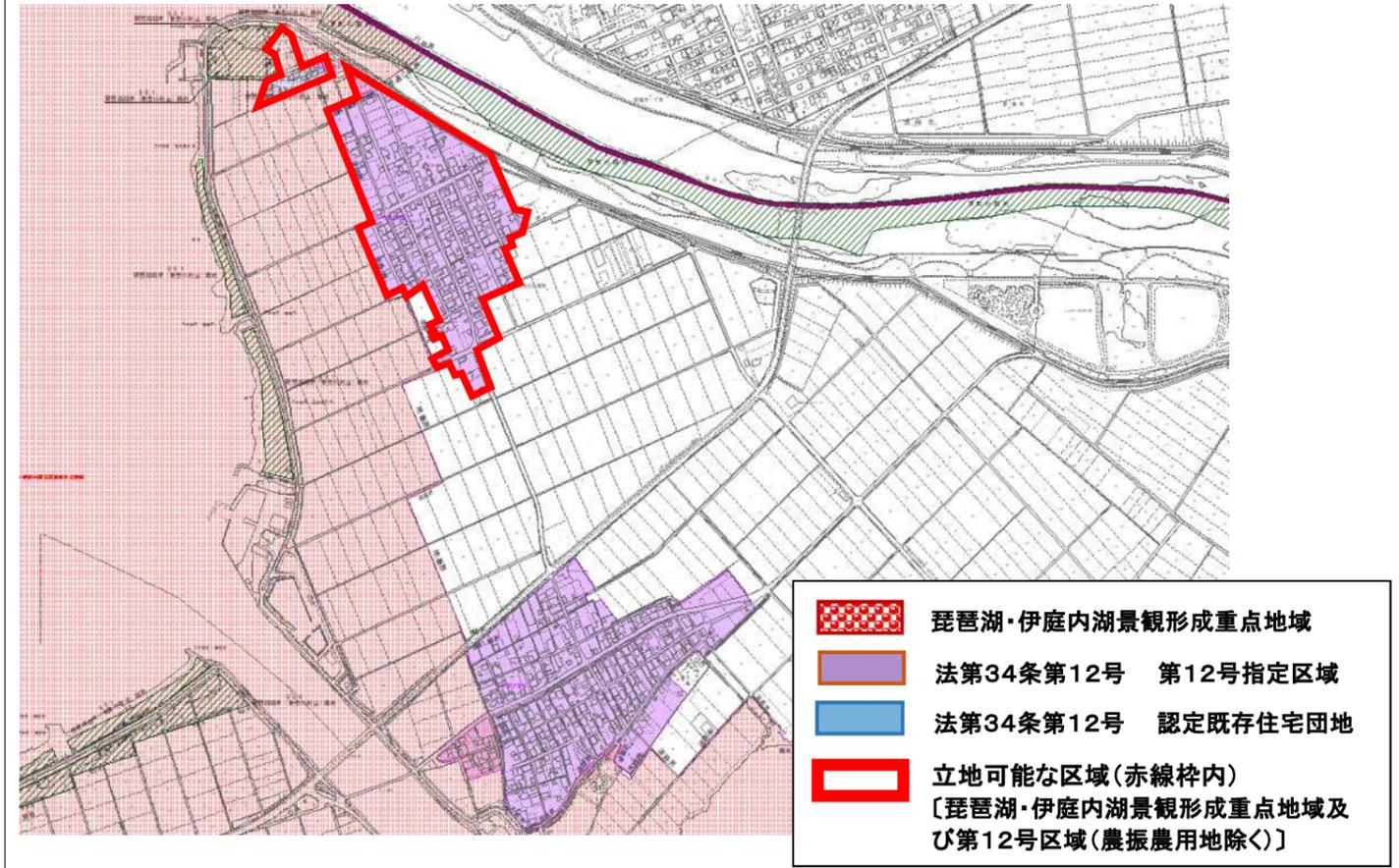
琵琶湖岸に面した景観形成重点地域とその周辺



五個荘金堂町 伝統的建造物群保存地区



栗見出在家町 琵琶湖湖岸景観形成重点地域と第12号区域



伊庭町 湖辺の郷伊庭景観形成重点地区

