

(2) 市街化調整区域における用途変更に係る開発審査会の付議基準の追加

都市計画法の規定により、市街化調整区域は新たに民宿を建築したり、既存の住宅の一部を民宿に変えたりすることは禁止されていますが、今回、静岡県農林漁家民宿への用途変更について、開発許可等の処分庁（各市町又は静岡県）が開発審査会に付議するための基準が追加されました。開発審査会の承認を受ければ、処分庁の許可を受けて、民宿への用途変更が可能になります。

（対象市町：三島市、富士宮市、焼津市、藤枝市、御殿場市、磐田市、裾野市、湖西市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町、小山町）

○ 静岡県開発審査会が定める付議基準

【付議基準 12】 静岡県農林漁家民宿への用途変更

静岡県農林漁家民宿への用途変更

平成23年 7月28日決定

農業、林業又は漁業を営む者が、自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- 2 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。
- 3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第4項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 4 客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。
- 5 建替えを伴う場合は、必要最小限であること。

農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むための併用住宅への用途変更

- 1 静岡県農林漁家民宿とは、「静岡県農林漁家民宿」基準（平成23年3月30日付け国交第85号 文化・観光部国際・交流局交流促進課長通知）に該当する「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第2条第5項で規定する『農林漁業体験民宿業』であり、かつ、農林漁業者が開業する小規模な民宿」であること。

* 「静岡県農林漁家民宿」基準

「静岡県農林漁家民宿」は、旅館業法の規制緩和通知を前提とし、旅館業法上の

簡易宿所営業許可を取得した上で「民宿業」を開業するために定めたもの

- a 農林漁業者が開設するものであること。
- b 役務の提供を行うこと。

農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律施行規則（平成7年農林水産省令第23号）第2条で規定する役務の提供を行うこと。

<役務の内容>

- (a) 「農作業」「森林施業又は林産物の生産若しくは採取」「漁ろう又は水産動植物の養殖」の体験の指導
 - (b) 「農産物」「林産物」「水産物」の加工又は調理の体験の指導
 - (c) 地域の農林漁業又は農山漁村の生活及び文化に関する知識の付与
 - (d) 「農用地その他の農業資源」「森林」「漁業」の案内
 - (e) 農林漁村滞在型余暇活動のために利用されることを目的とする施設を利用させる役務
 - (f) 上記(a)～(e)に掲げる役務の提供のあつせん
- c 小規模な民宿であること。
 - (a) 客室規模 客室延床面積は33平方メートル未満
 - (b) 宿泊定員 概ね9人（3.3平方メートルに1人程度）

- 2 農林漁家住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅への用途変更は、建築物の使用目的・機能の変更であり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項の許可が必要であること。

静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅においてトイレ、洗面所、風呂等を共用する場合等があることから、「自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して」と規定していること。

- 3 用途変更の対象となる建築物は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用に供する既存の住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物であること。

- (1) 農業、林業又は漁業を営む者は、都市計画法第29条第1項第2号の「これらの業務を営む者」であること。

*農業、林業又は漁業を営む者

農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に直接従事する者をいい、被傭者、従事者は含まれるが、臨時的と認められる者は含まれないこと。

また、当該区域においてこれらの業務に従事していることが必要であること。

- (2) 農業、林業又は漁業を営む者が、同じ集落内の居住の用に供されていた隣接地等の空き家を譲り受けて農林漁家住宅としている場合は、「自ら居住の用に供する既存の住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物」に含めて差し支えないこと。
- ア 同じ集落内の居住の用に供されていた隣接地等の空き家を借り受けて農林漁家住宅としている場合は対象とならないこと。

イ 農業、林業又は漁業を営む法人が被傭者又は従業員の住宅として所有する建築物は対象とならないこと。

(3) 同一の敷地内にある主たる建築物（母屋）又は附属建築物（既存の離れや倉庫等）を増改築又は建替えをし静岡県農林漁家民宿への用途変更を行う場合にあっては、建築基準法上、引き続き用途上不可分な関係にあること。（静岡県農林漁家民宿の用に供される建築物の敷地と、農業、林業又は漁業を営む者が居住の用に供している建築物の敷地とが別のもの（敷地の分割）となることは認められないこと。）

4 対象となる建築物は、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、県農林事務所長の静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。

(1) 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第2条第5項の農林漁業体験民宿業の登録をしていますが、静岡県農林漁家民宿の基準に該当しない場合があること。

(2) 用途変更を申請する者は、静岡県農林漁家民宿を営もうとする者であること。団体（グループ）で静岡県農林漁家民宿を営む場合は、用途変更を申請する者がその団体（グループ）の主たる構成員となっていること。

5 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

6 客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。

7 静岡県農林漁家民宿は、既存の農林漁家住宅をできる限りそのまま利用し設備投資を極力抑えた民宿の開業を促進することを目的としていることから、静岡県農林漁家民宿を営むために増改築や建替えを行う場合の規模は必要最小限であること。

農業、林業又は漁業を営む者が、自ら居住の用に供している住宅の全部（附属建築物を含む。）を静岡県農林漁家民宿へ用途を変更することにより、新たに自ら居住の用に供する住宅が必要となり、そのため別敷地に自ら居住の用に供する住宅を新築することは、本基準の趣旨に沿うものではないこと。