

市街化調整区域における立地基準 都市計画法第 3 4 条第 2 号「観光資源の有効な利用上必要な開発行為」の運用基準の一部改正について

1. 改正の背景

当運用基準は、富士山世界文化遺産登録を契機として、地域の特性ある観光資源を活用し、交流人口や滞留人口、さらには雇用による定住者人口の増加を図るため、平成 26 年に運用基準を策定し、運用を開始した。

運用開始後、一定の効果が得られたが、対象範囲があまりにも広範囲であったため、海外資本等による無秩序な宅地化を懸念し、平成 30 年 8 月に対象範囲を大幅に見直し、令和元年 9 月 1 日に施行した。

今回、令和元年の施行から 4 年が経過し、これまでの実績や周辺状況の変化、国の動向やニーズ等の課題を鑑み、運用基準の見直しを行うものである。

2. これまでの実績

	平成 26 年策定後～ 令和元年 8 月末	令和元年 9 月～ 令和 5 年 8 月末
宿泊施設・飲食店	8 件・2 件	5 件・1 件
コンビニ	3 件	0 件
資料館	1 件	0 件
合計	14 件	6 件

3. 課題等

- ①国は、資源の保全と観光との両立を図り、インバウンド回復、国内交流拡大の双方を支える「持続可能な観光地域づくり」を推進している。また、広域ネットワークを形成する道路（団地間連絡道路）や新東名御殿場 IC 等の開通等により、当市への需要がさらに高まっているため、状況に応じた観光資源の見直しが必要である。
- ②既存の指定された観光資源の対象範囲（敷地から概ね 500 m の範囲内）は、農地や宅造規制区域等の規制により、開発適地が限定されている。このため、観光資源周辺ではなく、国道沿いへの立地が集中していることから、観光資源の有効利用上必要な施設を誘導するため、対象範囲の見直しが必要である。

4. 都市計画法第 3 4 条第 2 号の観光資源の定義

- ①観光立国推進基本法 13 条に規定する「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他の文化、産業等に関する観光資源」のいずれかであること。
- ② 観光資源として一般的に広く認知され、将来にわたって一定数の観光客が見込まれるものであること。
- ③ 市街化調整区域に存するものであること。
- ④ 開発許可制度運用指針では、「当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるもの」は、都市計画法 34 条 2 号に該当するものと考えられる。

5 改正内容

① 【観光資源の見直し】

項 目	名 称
御殿場市景観計画に規定する景観整備重点地区の東山・二の岡地区内における観光施設	秩父宮記念公園
	東山旧岸邸・とらや工房
	平和公園
年間観光客30万人以上が見込まれる観光施設	東山湖
	富士山樹空の森
	御殿場プレミアム・アウトレット
温泉法に規定する温泉を有する施設	時之栖
	御殿場市温泉会館
	御胎内温泉健康センター
富士山の伏流水を活用した観光施設	富士八景の湯
その他、市長が特に必要と認める施設	キリンディスティラリー富士御殿場蒸留所

※御殿場市温泉会館の削除理由

施設休止に伴う条例廃止により改正。今後の計画に合わせて再検討する。

※キリンディスティラリー富士御殿場蒸留所の追加理由

- ・当施設は、富士山の伏流水を活用した施設で、市内唯一の製造工程を見学でき、体験、交流の場として広く認知されている。近隣市町を見ても、同様の施設は無く、「水と産業」、「水が育む御殿場」を象徴する重要な資源として保全し、活用することで、地域の活性化につながる。
- ・観光立国推進基本法 13 条に規定した観光施設であり、都市計画法 34 条第 2 号の趣旨に合致する。

② 【対象となる建築物の位置等】

現在、観光資源の存する敷地から概ね500メートル以内としているが、徒歩圏内の概ね1キロメートルに変更することで、観光資源の価値を高めることのできる関連施設の誘導が可能となり、資源の保全と周遊・滞在型観光の推進につながる。

※「徒歩圏内：国土交通省 都市計画運用指針の1kmを採用」

6 今後のスケジュール（案）

- ・令和5年10月 3日 庁内検討委員会
- 11月 1日 調整会議
- 11月17日 庁議
- 12月 1日～15日 パブリックコメント
- 令和6年 1月12日 委員会協議会
- 2月～3月 関係機関への周知
- 4月 1日 施行