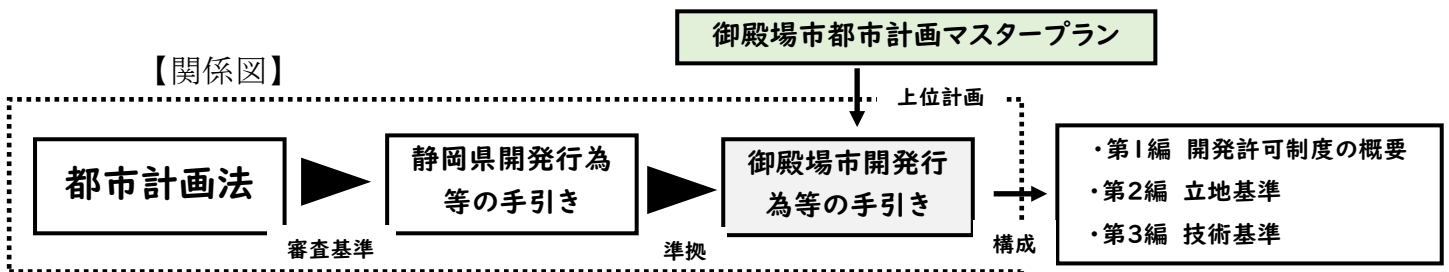


## 御殿場市開発行為等の手引きの一部改正について（概要）

## 1 御殿場市開発行為等の手引きについて

御殿場市開発行為等の手引きとは、都市計画法に基づく開発許可制度に関して、御殿場市長が許可等を行う場合における運用についてとりまとめたものです。大きく分けて、開発許可制度の概要、立地基準、技術基準で構成されます。

## 2 御殿場市開発行為等の手引きの位置づけ



## 3 計画の策定要旨・変更点

- (1) 立地基準 都市計画法第34条第2号「鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設」において、柔軟な用途変更が可能となるように基準を改正する。
- (2) 立地基準 都市計画法第34条第9号「沿道サービス施設」において、団地間連絡道路沿いに、道路管理施設、給油所、自動車整備工場の立地が可能となるよう基準を改正する。
- (3) 宅地造成及び特定盛土等規制法の改正などにより静岡県開発行為等の手引きが改正されたことに伴い、御殿場市開発行為等の手引きの改正を行う。

【立地基準 都市計画法第 3 4 条第 2 号  
「鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設」(概要)】

## 1 趣旨

本運用基準は、平成 26 年に富士山が世界文化遺産に登録されたことを契機として策定され、地域特有の観光資源を活用しながら、交流人口や滞留人口の増加を図り、雇用創出による定住者の増加を目的として運用を開始した。その後、対象範囲や観光資源に関する変更が行われてきた。

近年、インバウンド需要の増加により本市の観光交流人口は 1,500 万人、宿泊客数は 120 万人に達し、宿泊施設や飲食店などの観光客向け施設への需要がさらに増加している。このような状況において、住宅を宿泊施設等へ用途変更したいとの相談が増加しているものの、特に市街化調整区域では建築物の用途制限の規定により、現行基準では用途変更が認められず、既存住宅の活用が課題となっている。

この課題を受け、本運用基準の対象区域における柔軟な用途変更を可能にするために基準の見直しを行う。

## 2 開発許可のこれまでの実績(申請件数) ※平成 26 年から

用途		件数
宿泊施設		13 件
飲食店		5 件
土産物等販売店	土産物販売店	2 件
	コンビニエンスストア	3 件
公衆浴場		1 件
展示場等		1 件
維持管理施設	立体駐車場、展望台	1 件
合計		26 件

※用途変更での開発実績は 0 件

## 3 改正内容

第 2 項「4 建築物の用途変更」について、「前項 3 に掲げた建築物へ用途を変更するもの。ただし、本運用基準を満たすものに限る。」に変更し、“用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度”にとらわれず、用途変更を認める改定を行う。

## 4 改正の効果等

- ・良好な景観及び観光資源としての価値を損なわないよう、適切な立地誘導を継続しつつ、空き家を活用した古民家カフェや古民家宿泊施設などへの用途変更が可能となり、既存資源を有効活用できる。
- ・本市が抱える宿泊施設や客室数の不足を解消し、観光需要に対応可能となる。

## 【立地基準 都市計画法第 3 4 条第 9 号「沿道サービス施設」】

### 1 趣旨

本運用基準は、道路交通の円滑化を目的とし、道路管理施設、休憩所、給油所などの沿道サービス施設を設置可能とする規定である。令和 3 年度に開通した団地間連絡道路は、インターチェンジと工業団地、富士山樹空の森などの観光地を結ぶ重要な道路であり、令和 4 年 8 月に本基準に基づき「インターチェンジへの接続道路など、広域的ネットワークを形成する道路」として指定された。この指定により、沿道でドライブインやサービス型コンビニエンスストアなどの立地が可能となった。さらに、当路線の小山町においては、令和 9 年度の完成を目指し大型グランピング施設の建設が進行している。今後の新東名高速道路全面開通に伴い、この道路の交通ネットワークとしての重要性が一層高まることが期待されている。この状況を受け、当路線沿いにおける施設設置に関する要望に対応し、地域の交通円滑化を実現するため、道路管理施設、給油所、自動車整備工場などの立地基準の見直しを行うものである。

### 2 開発許可のこれまでの実績（申請件数）※平成 1 5 年から

用途	件数
給油所	3 件
自動車整備工場	4 件
道路管理施設	1 件
コンビニエンスストア	1 0 件
ドライブイン	1 件
合計	1 9 件

指定道路(団地間連絡道路)沿道での開発実績は無し

### 3 改正内容

対象路線を拡充するため、「4 規模等（3）接続道路」に、新たに（イ）として「インターチェンジへの接続道路など、広域的なネットワークを形成する道路として指定した道路」を追加する。

（※なお、指定にあたり、東富士リサーチパーク内の小山町で整備中のグランピング施設や新東名高速道路開通による動線変化を見込み全線を指定する。）

### 4 改正の効果等

現行基準で立地可能なドライブインや沿道型コンビニエンスストアに加え、道路管理施設、給油所、自動車整備工場等の沿道サービス施設も立地可能となり、道路交通の変化を見据えた柔軟な土地利用が可能となる。これにより、利用者の利便性向上だけでなく、地域社会への貢献や交通ネットワークの強化が期待される。