

(参考)

御殿場市開発行為等の手引き

(案)

第2編 立地基準

令和〇年〇月〇日

御 殿 場 市

第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）

法第34条第2号 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

* 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

I-6-3 第2号関係

- (1) 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類D-鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。
- (2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。
- (3) 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、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、本号に該当するものと考えられる。

* 行政実例

○コンクリートブロック製造業

市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造業に係る建築物は、法第34条第2号に規定する「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」に該当する。

○市街化調整区域内で産出する碎石の有効利用

市街化調整区域内で産出する碎石を有効かつ合理的に利用するため、当該産地に設置するコンクリートプラントは、法第34条第2号に該当する第一種特定工作物と解される。この場合、コンクリート生産に際して使用する碎石については、当該コンクリートプラントの能力を超える産出量が当該地にある場合は、全必要量を当該地の碎石によるものとするのが妥当であるが、必ずしもコンクリートプラントの能力を当該地の産出量の範囲に限る必要はないと思われる。なお、当該地での碎石の産出量が少ない等の理由により当該地へ立地する合理性が乏しい場合には、認めるべきではない。

コンクリートプラントの立地については、隣接地を要件とする必要はないが、産出物との距離及びセメント等他の原料の調達、需要地、コンクリートプラント建設予定地の周辺の状況等を総合的に勘案し、合理的と認められる場所とすべきである。

* 質疑応答集

○法第34条第2号の観光資源

都市計画法上、観光資源については特段の定義規定が設けられておらず、社会通念に従って判断することになるが、少なくとも観光基本法第14条(注)において観光資源として例示されている「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉」については通常観光資源に該当するものと考えられる。

注) 観光基本法は、観光立国推進基本法(平成18年法律第117号)に全部改正される。

第13条 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、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、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

【本市の運用】（平成26年12月1日付け御殿場市公告第61号）

（平成30年8月31日付け御殿場市公告第80号 平成31年9月1日施行）

（令和6年3月7日付け御殿場市公告第4号 令和6年4月1日施行）

（令和〇年〇月〇日付け御殿場市公告第〇号 令和〇年〇月〇日施行）

都市計画法第34条第2号に規定する開発行為のうち、観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為の運用基準は、次のとおりとする。

1 観光資源の指定

観光資源とは、御殿場市景観計画（平成25年御殿場市告示第311号）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、年間観光客30万人以上が見込まれる観光施設、温泉法（昭和23年法律第125号）に規定する温泉を有する施設、富士山の伏流水を活用した観光施設で、別表に掲げるものを観光資源として指定する。

2 対象となる建築物の位置等

(1) 観光資源の有効な利用上必要な建築物は、次のいずれかに掲げる区域又は沿道に位置するもののうち、新たな公共公益施設を整備する必要がなく、かつ、富士山又は箱根外輪山の良好な眺望が確保できるものとする。

ア 観光資源の存する建築物の敷地内又は隣接若しくは近接している区域

（観光資源の存する敷地から概ね1キロメートル以内）

イ 国道の沿道

ウ その他、観光資源の有効な利用上、市長が特に必要と認めた区域

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物の敷地に接する道路幅員は、原則6メートル以上（都市計画法第29条第1項の開発許可を要するものにあつては、同法第33条において必要となる幅員以上の道路）であり、かつ、敷地延長による接道は原則不可とする。

3 対象となる建築物の用途

観光資源の有効な利用上必要な建築物の用途は、次に掲げるもののいずれかであること。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（昭和23年法律第122号）第2条各項に規定する営業を行う施設及びそれに類似する施設を除く。

(1) 宿泊施設

主に観光資源の観光を目的とした者を対象とし旅館若しくはホテルであること。

(2) 飲食店

観光資源における観光客を対象とした飲食店であること。

(3) 土産物等販売店

土産物、地場産品又は土産物の販売若しくは観光資源に関連する物品の販売を主たる目的とする店舗であること。

(4) 公衆浴場

観光資源における観光客を対象とした公衆浴場であり、かつ、温泉法第2条に規定する温泉を利用する施設であること。

(5) 展示場等

観光資源に関連する展示場又は資料館であること。

(6) 維持管理施設

観光資源の維持管理施設（展望台、維持管理事務所、観光案内施設、休憩施設、立体駐車場又は公衆便所等）であること。

(7) その他

上記(1)から(6)までに掲げた施設以外で、観光資源の有効な利用上、市長が特に必要な建築物と認めるもの。

4 既存建築物の用途変更

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。
用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、かつ、観光資源の有効な利用上、特に必要と市長が認めるもの。

5 景観への配慮

御殿場市景観計画及び御殿場市総合景観条例（平成25年12月10日御殿場市条例第46号）に規定する東山・二の岡地区【A地区】における基準に適合したものであること。

6 駐車場台数

宿泊施設においては、宿泊室数の6割以上の台数の駐車場を敷地内に設置すること。

7 その他

本市の土地利用上支障がないこと。

別表（指定する観光資源）

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
	東山湖
年間観光客30万人以上が見込まれる観光施設	富士山樹空の森
	御殿場プレミアム・アウトレット
	時之栖
温泉法に規定する温泉を有する施設	御胎内温泉健康センター
	富士八景の湯
富士山の伏流水を活用した観光施設	キリンディスティラリー富士御殿場蒸留所
その他、市長が特に必要と認める施設	

【本市の運用】

法第34条第9号の運用

平成8年9月5日（都計第304号都市住宅部長通知）

平成15年3月20日（都計第141号都市住宅部長通知）

平成16年3月24日（都計第118号都市住宅部長通知）

令和〇年〇月〇日 御殿場市公告第〇号 令和〇年〇月〇日施行

1 趣旨

本号は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる沿道サービス施設を許可し得るとしたものである。道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの距離等、総合的に判断して、沿道サービス施設として必要と認められるものに限定すべきものと解されるので注意すること。なお、併用住宅は許可対象施設ではないので注意すること。

2 該当事例

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすいわゆる沿道サービス施設等が考えられ、通常容認し得る建築物等としては、次のものが掲げられる。

- (1) 道路管理施設（高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。）
- (2) 休憩所（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの）
なお、ドライブインとは、自動車の長距離運転者等のための休憩所であり、食堂、トイレ、喫茶コーナー、売店等を兼ね備えている施設をいうのであって、単に食堂としての機能のみの施設は認められない。
- (3) 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。）
- (4) 自動車整備工場（車輛の通行上必要不可欠と認められるもの。）
- (5) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物
- (6) 沿道サービス型コンビニエンスストア（休憩機能及び休憩機能を備えたコンビニエンスストア）

3 立地条件

本号はその趣旨から、当該建築物と同種の施設が市街化区域内に立地することが可能な場合は、市街化区域内の施設を圧迫し、市街地の空洞化を招くおそれがあるので、市街化区域の周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でないので注意すること。

- (1) ドライブイン及び沿道サービス型コンビニエンスストア

市街化区域から原則500メートル以上離れていること。ただし、次の場合はこの限りではない。

ア 市街化区域が、工業専用地域である場合

イ 市街化区域が、工業団地のように事実上立地できる業種が制限されている工業地域の場合

ウ 当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合

- (2) 自動車整備工場及び給油所

市街化区域（住居系に限る。）から原則500メートル以上離れていること。

ただし、当該沿道において、当該土地よりも市街化区域（住居系に限る。）により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合は、この限りではない。

4 規模等

(1) 敷地面積（敷地面積とは開発（建築）面積ではなく、敷地として有効に利用できる土地をいい、のり面又は調整池等は除く。）

ア ドライブインは、1,000平方メートル以上10,000平方メートル以下であること。

イ ガソリンスタンド及び自動車整備工場は、原則1,000平方メートル以上3,000平方メートル以下であること。

ただし、接続する道路がドライブインと同等以上の場合には、10,000平方メートルまで許可できること。

ウ 沿道サービス型コンビニエンスストアは、原則として1,000平方メートル以上3,000平方メートル以下であること。

ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を8台以上確保するために必要な場合は、5,000平方メートルまで許可できること。

(2) 建築物

ア ドライブイン及び自動車整備工場に係る建築物の延床面積は、200平方メートル以上であること。

イ 沿道サービス型コンビニエンスストアに係る建築物の延床面積は、原則300平方メートル以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できること。

(3) 接続道路

沿道サービス施設は、原則30メートル以上接続していること。

ア 道路管理施設、給油所、自動車整備工場

(7) 有効幅員6メートル以上で、かつ、国道、県道、有料道路又は12時間当たり交通量が4,000台以上の県道に準ずる市町村道

(イ) 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

イ ドライブイン、沿道サービス型コンビニエンスストア

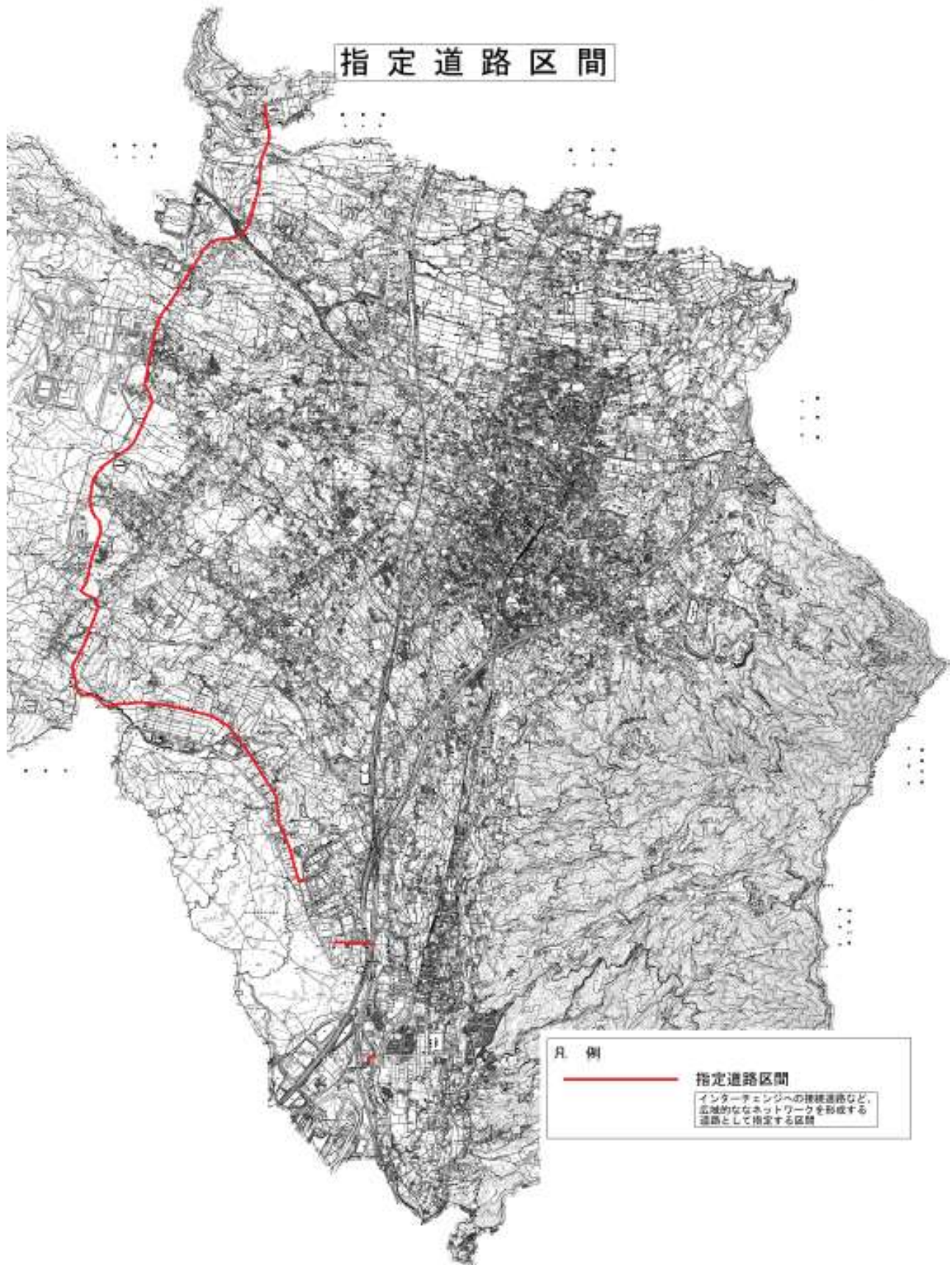
有効幅員原則9メートル以上で、かつ、次のいずれかに該当する道路

(ア) 国道、有料道路、主要地方道

(イ) 4車線以上の道路

(ウ) 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

指定道路区間



凡 例

— 指定道路区間

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する区間