

# 市街化調整区域における立地基準 都市計画法第34条第2号「観光資源の有効な利用上必要な開発行為」の運用基準の改正概要

## 1. 改正の背景

富士山世界文化遺産登録を契機に、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年度に都市計画法第34条第2号「観光資源の有効な利用上必要な開発行為」の運用基準を定め、同年12月1日より運用を開始した。現在、その運用開始から3年半が経過し、観光ハブ都市として、また地域振興においても一定の成果が期待されております。

一方、基準を運用する中で、現行基準では許可対象となる区域が広く、広域的に立地相談が増えてきていることから、宿泊施設等の乱立・過剰供給、市街化調整区域の無秩序な宅地化等が懸念されるところであります。

ここで、過去の実績や基準制定後のその他の立地基準の見直し等を踏まえ、区域や申請者条件を見直し、利用し易い位置に、より景観に配慮したゆとりのある質の高い施設へと誘導を行うことが可能となるよう、当運用基準について改正を行うものです。

## 2. 都市計画法第34条第2号について

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号により定められています。法第34条第2号は市街化調整区域内に存する観光資源等の有効な利用上必要な建築物について許可を認めるものです。観光資源については、別表に指定した10施設であり、許可対象となる建築物は、宿泊施設、飲食店、土産物等販売店などがあります。

## 3. 対象となる建築物の位置の改正について

現在の基準で立地ができる位置は、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、イ 御殿場市都市計画マスタープランで交流ゾーンに位置付けられた区域、ウ 御殿場市都市計画マスタープランで観光・交流ネットワークに位置付けられた道路の沿道、エ 国道又は県道の沿道 のいずれかとなっています。

今回の位置に関する改正は、制度の趣旨（観光資源の有効な利用上必要な建築物）、実績、また、当基準制定後のその他立地基準を考慮し、アの「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」およびエの内、「国道の沿道」のみに立地を認めるものとし、また、近接条件を明示し周辺500メートルまでとするものです。

立地範囲を「観光資源周辺」と市の広域連携軸である「国道の沿道」への誘導を図ることにより、スプロール化を抑止し、観光客がより利用し易い位置に施設を誘導するものです。

## 4. 対象となる建築物の用途（申請者条件）の改正について

現在の基準「宿泊施設」において、申請者条件である「観光資源の敷地の所有者又は運営主体、若しくは委任を受けたものであること」の規定を廃止します。

当基準は、適正位置への誘導と乱立を抑制するため設けられたものでありますが、今回の位置の改正により立地できる区域を限定することで、適正位置への誘導と乱立抑制に効果があると考えられます。

また、旅館業法の部分を削除し、静岡県の運用指針に合わせた表現とします。

## 5. 景観への配慮の改正・駐車場台数規定の追加について

従前の景観への配慮の基準は、御殿場市景観計画及び御殿場市総合景観条例の規定に適合するものとし、景観整備重点地区以外は、一般基準を適用していましたが、より良質な景観を担保し、景観上望ましくない建築物を制限するため、東山・二の岡地区【A地区】の規定をすべての地区に適用することとします。

また、駐車場台数の規定（客室数の6割確保）を追加し、ゆとりのある質の高い施設計画を促します。

## 6. 運用基準

以上のことを踏まえ以下のとおり改正を行います。（赤字：追加、黄色部：削除）

【本市の運用】（平成26年12月1日付け御殿場市公告第61号）

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500メートル以内）

~~イ 御殿場市都市計画マスタープランで交流ゾーンに位置付けられた区域~~

~~ウ 御殿場市都市計画マスタープランで観光・交流ネットワークに位置付けられた道路の沿道~~

~~エイ 国道又は県道の沿道~~

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おいて

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に該当する施設を除く。

#### (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た旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条の許可を得た又は得る見込みのある旅館若しくはホテル（保養所又は研修所を含む。）であって、開発許可を受けようとする者は、観光資源の敷地の所有者又は運営主体、若しくは委任を受けたものであること。

#### (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

物産品、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

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】における景観形成基準に適合したものの建築物であること。

### 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。

6-7 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	御殿場市温泉会館
	御胎内温泉健康センター
	富士八景の湯
その他、市長が特に必要と認める施設	

7. 改正施行日

改正制度の施行は、公告の1年後とする。