

改正案	現行
改正点なし	第２節 鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等の用に供する開発行為 〔法第３４条第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 〔審査基準 １〕 開発許可制度運用指針 Ⅰ－６ 法第３４条関係（第１４号以外） Ⅰ－６－２ 第２号関係 〔審査基準 ２〕 本号では、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、鉱物、観光政策上の見地から当該地に立地する特別の必要性が認められる建築物又は第一種特定工作物を許可し得るとしている。 １ 鉱物資源の有効な利用上必要な施設 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、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供する次に掲げるもの。 （１） 日本標準産業分類「大分類Ｃ－鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業 （２） 当該市街化調整区域において産出する原料から、セメント、生コンクリート又は碎石等を製造する事業 ２ 観光資源の有効な利用上必要な施設 （１） 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と認められる次に掲げる施設 展望台、便所等 （２） 観光価値を維持するため必要と認められる次に掲げる施設 公園管理事務所、駐車場管理事務所等 （３） 休憩施設その他これらに類すると認められる次のア～オのすべてに該当する施設 ア 対象とする観光資源（以下「対象観光資源」という。）は次のすべてに該当すること。 （ア） 歴史的・文化的資源であり、かつ、重要文化財（国宝を含む。）、国指定の史跡（特別史跡を含む。）又は県若しくは市町村指定の有形文化財若しくは史跡に指定されているもの （イ） 年間を通じ来訪者が相当数ある又は相当数の見込みがあるもので、かつ、地元市町村の観光政策上その活用が有効であると認められるもの イ 申請地は、次のすべてに該当すること。 （ア） 原則として来訪者が対象観光資源の最寄りの鉄道駅、バス停留所又は観光駐車場から対象観光資源まで徒歩により通常利用する道路の沿道に位置していること。ただし、予定建築物の用途が次のウ（エ）の宿泊施設である場合は、当該沿道又は対象観光資源からおおむね５００メートル以内の区域（対象観光資源の敷地から５０メートル以内の区域を除く）に位置していること。

	(イ) 予定建築物の用途が次のウ(エ)の宿泊施設である場合は、原則として次の地域、地区等を含まないこと。 ① 農業振興地域の農用地区域及び優良農地 ② 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域 ③ 国定公園及び県立自然公園の特別地域 ④ 保安林及び保安施設地区 ⑤ 歴史的風土特別保存地区（ただし、第2種歴史的風土保存地区のうち、あらかじめ当該市町村が歴史的風土の維持保存に配慮して選定した地域を除く） ⑥ 史跡名勝天然記念物等の指定を受けた区域 ⑦ その他、農地、景観、文化財及び自然環境等の保全並びに災害の防止等を図るため、知事が特に必要と認める区域 ウ 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。 (ア) 飲食店（日本料理店、そば・うどん店、喫茶店その他これらに類すると認められる飲食店） (イ) 土産物屋（奈良県の特産物、地場産品、農産物その他これらに類すると認められる物品を販売する土産物屋） (ウ) 無人休憩所 (エ) 宿泊施設（地元市町村が観光政策上推進するもの） (オ) その他、地元市町村の観光政策上特に有効であると認められる施設 エ 予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。 (ア) 延べ面積は、原則として200平方メートル以下であること。ただし、上記ウ(エ)の宿泊施設については、原則として500平方メートル以下とすることができる。 (イ) 階数は、2以下であること。 (ウ) 上記ウ(エ)の宿泊施設については、建築物の高さ、建ぺい率、外壁の後退距離及び緑地率は、第3種風致地区の許可基準に準じて計画されていること。 (エ) 平面計画は、当該業務を行う部分（客席、客室、厨房及び売場等）及び維持、管理上必要と認められる部分（事務室、職員休憩室、倉庫及び便所等）で構成されたものであること (オ) 形態及び意匠は、落ち着いた色調とし、勾配屋根を設ける等、当該対象観光資源及び周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。 オ 地元市町村の土地利用計画等に支障ないこと。 <留意事項> ア 要件2（1）及び（2）については、当該施設の位置及び建築計画が周辺の自然環境と調和し、かつ、当該施設が地元市町村の観光政策上有効であると認められること。 イ 要件2（3）エ(ウ)の「第3種風致地区の許可基準に準じて」とは、次の基準を満たすものをいう。 (ア) 建築物の高さは、10メートル以下であること。 (イ) 建ぺい率は、40パーセント以下であること。 (ウ) 建築物の外壁の後退距離は、道路側にあつては2メートル以上、隣地側にあつては1メートル以上であること。 (エ) 緑地率は、20パーセント以上であること。
--	---

	ウ 要件 2 (3) エ (ウ) のうち、建ぺい率、高さ及び外壁の後退距離については、開発許可の場合には法第 4 1 条第 1 項の規定による制限として、法第 4 2 条第 1 項ただし書き許可又は法第 4 3 条第 1 項の許可の場合には法第 7 9 条の規定による許可条件として付加する。 3 その他の資源の有効な利用上必要な施設 その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設は本号の対象となる。 ただし、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は該当しない。 【解説 P20,P21 参照】
--	--

改正案	現行				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="143 293 878 427">鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等の用に供する開発行為</td><td data-bbox="880 293 1117 427">法 3 4 条第 2 号</td></tr> </table>	鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 2 号	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1120 293 1854 427">鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等の用に供する開発行為</td><td data-bbox="1856 293 2092 427">法 3 4 条第 2 号</td></tr> </table>	鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 2 号
鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 2 号				
鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 2 号				
◎ 立地基準編第 2 章第 2 節〔審査基準 2〕(P18～P20)	◎ 立地基準編第 2 章第 2 節〔審査基準 2〕(P18～P20)				
1 要件 1 (2)「当該市街化調整区域において産出する原料」とは次のとおりとする。 (1) セメントプラントにおける原料について 原料とは石灰石をいう。 なお、当該プラントで使用する原料の全てが当該地で産出され、かつ、概ね 1 0 年以上事業を継続できる石灰石が当該地に存すること。 (2) 生コンクリートプラントにおける原料について 原料とは、砂、砂利又はセメントをいう。(砂及び砂利については、岩石を加工するものを含む。) なお、当該プラントで使用する原料のいずれかの全てが当該地で産出又は製造され、かつ、砂又は砂利については概ね 1 0 年以上事業を継続できる量が当該地に存すること。 (3) 碎石プラントにおける原料について 原料とは、岩石をいう。 なお、当該プラントで使用する原料の全てが当該地で産出され、かつ、概ね 1 0 年以上事業を継続できる岩石が当該地に存すること。 <留意事項> 当該地とは、採石法又は砂利採取法に基づく認可区域をいう。ただし、1 (2) のセメントの製造に係る当該地は、開発区域をいう。 2 要件 2 (3) イ (ア) について <u>県南部・東部地域において、市町村まちづくり方針に位置づけられ、対象観光資源の利用上必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるものである場合、これによらないことができることとする。</u> <留意事項> <u>ア 県南部・東部地域とは、五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町及び下市町をいう。</u> <u>イ 市町村まちづくり方針とは、県との協議を経て市町村が策定し公表されたものをいう。</u> <u>ウ 「市町村まちづくり方針に位置づけられ、対象観光資源の利用上必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。</u> <u>なお、当該意見書は、県都市計画部局との協議を了した旨を併記したものであること。</u> 3 温泉利用施設の取扱いとは次のとおりとする。 (1) 要件 2 の観光資源に該当する温泉施設について	1 要件 1 (2)「当該市街化調整区域において産出する原料」とは次のとおりとする。 (1) セメントプラントにおける原料について 原料とは石灰石をいう。 なお、当該プラントで使用する原料の全てが当該地で産出され、かつ、概ね 1 0 年以上事業を継続できる石灰石が当該地に存すること。 (2) 生コンクリートプラントにおける原料について 原料とは、砂、砂利又はセメントをいう。(砂及び砂利については、岩石を加工するものを含む。) なお、当該プラントで使用する原料のいずれかの全てが当該地で産出又は製造され、かつ、砂又は砂利については概ね 1 0 年以上事業を継続できる量が当該地に存すること。 (3) 碎石プラントにおける原料について 原料とは、岩石をいう。 なお、当該プラントで使用する原料の全てが当該地で産出され、かつ、概ね 1 0 年以上事業を継続できる岩石が当該地に存すること。 <留意事項> 当該地とは、採石法又は砂利採取法に基づく認可区域をいう。ただし、1 (2) のセメントの製造に係る当該地は、開発区域をいう。 2 温泉利用施設の取扱いとは次のとおりとする。 (1) 要件 2 の観光資源に該当する温泉施設について				

温泉として特筆すべきであり、県及び市町村により観光資源として位置づけされている温泉の利用上必要な建築物は、観光資源の有効な利用上必要な施設として本号の審査対象とする。 (2) 要件3のその他の資源(水)に該当する温泉施設について 温泉を利用する上において必要不可欠な施設である浴場、脱衣場、便所等及び管理上必要不可欠な施設であるポンプ施設等のみを設置する場合は、その他の資源(水)の有効な利用上必要な施設として本号の審査対象とする。 ただし、休憩、宿泊施設等については本県の線引きの態様から立地を認められない。 また、敷地については、予定建築物の規模に照らして適切なものであること。 <留意事項> 温泉とは、温泉法に規定する温泉をいう。 4 要件2(3)「休憩施設その他これらに類すると認められる施設」のうち、ア～オにかかる取り扱いは次のとおりとする。 (1) 要件2(3)ア(ア)について 「歴史的・文化的資源」とは社寺、仏像、絵画等をいい、山岳、植物等の自然資源は含まない。 (2) 要件2(3)ア(イ)について 「年間を通じ来訪者が相当数ある又は相当数の見込みがあるもので、かつ、地元市町村の観光政策上その活用が有効であると認められる」ことについては、地元市町村長の意見書により判断する。 (3) 要件2(3)イについて 「観光駐車場」とは、主に対象観光資源への来訪者を対象とする駐車場であり、かつ、次のいずれかに該当するものとする。 ア 駐車場法第12条に基づく設置の届出がなされた路外駐車場(駐車のために供する面積が500平方メートル以上で、その利用について駐車料金を徴収するもの) イ 公営駐車場 (4) 要件2(3)イ(イ)について ア 「その他、農地、景観、文化財及び自然環境等の保全並びに災害の防止等を図るため、知事が特に必要と認める区域」とは、次の地域、地区等をいう。 ① 国定公園及び県立自然公園の普通地域 ② 歴史的風土保存区域 ③ 近郊緑地保全区域 イ 「原則として次の地域、地区等を含まないこと」とは、当該地域、地区等のうち、次のものは申請地に含まないこと。なお、それ以外の地域、地区等については、当該地域、地区等の所管担当部局において当該施設の立地が認められる場合は、この限りでない。 ① 国定公園及び県立自然公園の特別地域 ② 歴史的風土特別保存地区(ただし、第2種歴史的風土保存地区のうち、あらかじめ当該市町村が歴史的風土の維持保存に配慮して選定した地域を除く) ③ その他、農地、景観、文化財及び自然環境等の保全並びに災害の防止等を図るため、知事が特に必要と認める区域 (5) 要件2(3)ウ(エ)について 「地元市町村が観光政策上推進するもの」については、地元市町村長の意見書により確認する。	温泉として特筆すべきであり、県及び市町村により観光資源として位置づけされている温泉の利用上必要な建築物は、観光資源の有効な利用上必要な施設として本号の審査対象とする。 (2) 要件3のその他の資源(水)に該当する温泉施設について 温泉を利用する上において必要不可欠な施設である浴場、脱衣場、便所等及び管理上必要不可欠な施設であるポンプ施設等のみを設置する場合は、その他の資源(水)の有効な利用上必要な施設として本号の審査対象とする。 ただし、休憩、宿泊施設等については本県の線引きの態様から立地を認められない。 また、敷地については、予定建築物の規模に照らして適切なものであること。 <留意事項> 温泉とは、温泉法に規定する温泉をいう。 3 要件2(3)「休憩施設その他これらに類すると認められる施設」のうち、ア～オにかかる取り扱いは次のとおりとする。 (1) 要件2(3)ア(ア)について 「歴史的・文化的資源」とは社寺、仏像、絵画等をいい、山岳、植物等の自然資源は含まない。 (2) 要件2(3)ア(イ)について 「年間を通じ来訪者が相当数ある又は相当数の見込みがあるもので、かつ、地元市町村の観光政策上その活用が有効であると認められる」ことについては、地元市町村長の意見書により判断する。 (3) 要件2(3)イについて 「観光駐車場」とは、主に対象観光資源への来訪者を対象とする駐車場であり、かつ、次のいずれかに該当するものとする。 ア 駐車場法第12条に基づく設置の届出がなされた路外駐車場(駐車のために供する面積が500平方メートル以上で、その利用について駐車料金を徴収するもの) イ 公営駐車場 (4) 要件2(3)イ(イ)について ア 「その他、農地、景観、文化財及び自然環境等の保全並びに災害の防止等を図るため、知事が特に必要と認める区域」とは、次の地域、地区等をいう。 ① 国定公園及び県立自然公園の普通地域 ② 歴史的風土保存区域 ③ 近郊緑地保全区域 イ 「原則として次の地域、地区等を含まないこと」とは、当該地域、地区等のうち、次のものは申請地に含まないこと。なお、それ以外の地域、地区等については、当該地域、地区等の所管担当部局において当該施設の立地が認められる場合は、この限りでない。 ① 国定公園及び県立自然公園の特別地域 ② 歴史的風土特別保存地区(ただし、第2種歴史的風土保存地区のうち、あらかじめ当該市町村が歴史的風土の維持保存に配慮して選定した地域を除く) ③ その他、農地、景観、文化財及び自然環境等の保全並びに災害の防止等を図るため、知事が特に必要と認める区域 (5) 要件2(3)ウ(エ)について 「地元市町村が観光政策上推進するもの」については、地元市町村長の意見書により確認する。
--	--

(6) 要件2(3)ウ(オ)について 「地元市町村の観光政策上特に有効であると認められる施設」の立地については、地元市町村が観光政策上積極的に推進するものとして、あらかじめ市町村関係部局より県に対して事前調整が行われ、それが了したものとする。 (7) 要件2(3)エ(ア)について 要件2(3)ウ(ア)、(イ)及び(エ)を複合的に計画する場合にあっては、要件2(3)ウ(ア)及び(イ)に係る延べ面積がそれぞれ200平方メートル以下、要件2(3)ウ(エ)に係る延べ面積が500平方メートル以下であることとする。 (8) 要件2(3)エ(エ)について 要件2(3)ウ(エ)の宿泊施設については、当該施設経営者の居住部分を含むことができる。ただし、専ら経営者の居住の用に供する部分の床面積の合計は、専ら宿泊者の利用の用に供する部分の床面積の合計を超えないこととする。 (9) 要件2(3)オについて 「地元市町村の土地利用計画等に支障ないこと」については、地元市町村長の意見書により確認する。	(6) 要件2(3)ウ(オ)について 「地元市町村の観光政策上特に有効であると認められる施設」の立地については、地元市町村が観光政策上積極的に推進するものとして、あらかじめ市町村関係部局より県に対して事前調整が行われ、それが了したものとする。 (7) 要件2(3)エ(ア)について 要件2(3)ウ(ア)、(イ)及び(エ)を複合的に計画する場合にあっては、要件2(3)ウ(ア)及び(イ)に係る延べ面積がそれぞれ200平方メートル以下、要件2(3)ウ(エ)に係る延べ面積が500平方メートル以下であることとする。 (8) 要件2(3)エ(エ)について 要件2(3)ウ(エ)の宿泊施設については、当該施設経営者の居住部分を含むことができる。ただし、専ら経営者の居住の用に供する部分の床面積の合計は、専ら宿泊者の利用の用に供する部分の床面積の合計を超えないこととする。 (9) 要件2(3)オについて 「地元市町村の土地利用計画等に支障ないこと」については、地元市町村長の意見書により確認する。
---	---