

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－6－3 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砕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
(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500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、建蔽率、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、落ち着いたある色調とし、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）建蔽率は、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、建蔽率、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４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書き許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９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 P24, P25 参照】