

(29) 観光ゾーン等に位置づけられた区域内の宿泊施設

提案基準29 「観光ゾーン等に位置づけられた区域内の宿泊施設」

観光ゾーン等として市町村の総合計画等に位置づけられた区域内又は県が設定した区域内の宿泊施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 対象とする区域は、次に掲げる区域とする。
  - (1) 観光ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区域
  - (2) 宿泊ゾーンとして県産業雇用担当部局が設定した区域
- 2 当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する宿泊施設であり、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること。
- 3 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。
- 4 予定建築物は、ホテル・旅館等の宿泊施設及びそれに付属する飲食施設・土産物等の販売施設等であること。
- 5 申請に係る土地は、次の(1)及び(2)に該当すること。
  - (1) 原則として次の地域、地区等を含まないこと。
    - ア 農業振興地域の農用地区域及び優良農地
    - イ 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
    - ウ 国定公園及び県立自然公園の特別地域
    - エ 保安林及び保安施設地区
    - オ 歴史的風土特別保存地区
    - カ 史跡名勝天然記念物等の指定を受けた区域
    - キ 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
  - (2) 当該宿泊施設の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員（原則として6メートル以上の幅員）の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から幹線道路に至るまでの区間において確保されていること。
- 6 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 7 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
  - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であること。

- (2) 延べ面積は、原則として2000平方メートル以下であること。
- (3) 階数は、3以下であること。
- (4) 建築物の高さ、建ぺい率、外壁の後退距離及び緑地率は第4種風致地区の許可基準に準じて計画されていること。
- (5) 予定建築物の形態及び意匠は、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。

<留意事項>

ア 要件1(1)の「観光ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区域」とは、市町村の総合計画等の計画図等に明記されていることをいう。

なお、申請に係る土地が当該区域内であるかについては市町村長の意見書により確認する。

イ 要件1(2)については、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。

ウ 要件2の「当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する宿泊施設であり、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。

エ 要件7(4)の「第4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、12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。

オ 要件7(4)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。

**【解説P60, P81参照】**