

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1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〕

Ⅱ－9 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

(1) 法第34条の運用 ② 第2号

穴ぬき市街化調整区域農地において、当該区域内資源を活用するための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

〔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～カ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、下記要件に該当すること。

- ① 歴史的・文化的資源であり、国宝または国が指定する重要文化財若しくは特別史跡・史跡又は県・市が指定する文化財の内、建造物及び記念物。

- ② 年間を通じて来訪者が相当数あり、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、来訪者が対象観光資源の最寄りの鉄道駅、バス停留所・観光駐車場(駐車場敷地を含む)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。

ウ 観光駐車場とは、駐車場法第11条の規模以上のもので、その駐車場敷地に施設を建築する場合は、駐車場の機能を損なわない範囲とする。

エ 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。

- ① 飲食店(日本料理店、そば・うどん店、喫茶その他これらに類すると認められる飲食店)
- ② 土産物店(奈良県及び奈良市の特産物、地場産業品、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店)
- ③ 店舗付住宅[既存建物(住宅)の増築・改築又は用途変更に限り、店舗付住宅を認める]
- ④ 無人休憩所
- ⑤ 宿泊施設

なお、宿泊施設とは、旅館業法第2条のホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業で、同法第3条の許可を得たもの又は取得する見込みが明らかなもの

オ 予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。

- ① 店舗の延べ面積は、原則として200㎡以下であること。なお、上記エ⑤の宿泊施設については、原則として1000㎡以下であること。ただし、都市計画法上適正に建築され、かつ、原則として10年以上適法に使用されている又は使用されていた建築物が存する土地(原則として従前区画と同一区画であること)で、既存建築物の用途を変更(建替え等を伴う場合も含む。)して宿泊施設とする場合で、従前延べ面積が1000㎡を超えている場合は、従前延べ面積以下とすることができる。
- ② 階数は、2以下であること。ただし、宿泊施設の場合は、従前以下又は2以下であること。
- ③ 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。
- ④ 形態及び意匠は、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。
- ⑤ 建ぺい率60%を限度とする。
- ⑥ 容積率200%を限度とする。
- ⑦ 自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。

カ 本市の土地利用計画等に支障がないこと。

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。

<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、当該施設が本市の観光政策上、有効であると認められること。

イ 要件2(3)ア及びイの要件については、本市の観光部局等との協議により、次の道路の沿道とする。

<対象となる地域>

① 新薬師寺界限

次に掲げる道路の沿道(別図1)

- (1) 奈良公園道路のうち県営高畑観光駐車場の南端から市道北部第1号線の起点まで
- (2) 県道奈良名張線のうち市道北部第1号線の起点から市道北部第178号線の起点まで
- (3) 市道北部第1号線の起点から終点まで
- (4) 市道北部第178号線の起点から市立飛鳥中学校の西端まで
- (5) 市道北部第189号線の起点から終点まで
- (6) 市道北部第189号線の終点から市道北部第195号線の起点まで
- (7) 市道北部第176号線の起点から終点まで
- (8) 市道北部第181号線のうち市道北部第195号線起点から市道北部第182号線の起点までの市街化調整区域

② 薬師寺・唐招提寺界限

次に掲げる道路の沿道(別図2)

- (1) 市道中部第485号線の起点から終点まで
- (2) 県道京終停車場薬師寺線のうち市道中部第485号線の終点から市道中部第338号線の起点まで
- (3) 市道中部第329号線の起点から市道中部第330号線の起点まで

③ 東大寺界限

次に掲げる道路の沿道(別図3)

- (1) 市道二条線の起点から市道北部第454号線の起点までの市街化調整区域
- (2) 市道北部第361号線の起点から市道二条線との交点まで
- (3) 国道369号のうち市道北部第390号線の起点から県庁東交差点までの市街化調整区域
- (4) 奈良公園道路のうち県庁東交差点から大仏殿交差点まで
- (5) 奈良公園道路のうち大仏殿交差点から水谷橋まで

- (6) 奈良公園道路のうち水谷橋から若草山入口南ゲート周辺の周回道路
- (7) 市道北部第88号線の起点から終点まで
- (8) 市道北部第89号線の起点から終点まで
- (9) 市道北部第91号線のうち市街化調整区域
- (10) 国道369号のうち市道二条線の起点から奈良県庁の北端まで

④ 旧大乘院庭園・興福寺界隈

次に掲げる道路の沿道(別図4)

- (1) 市道三条線の終点から市道北部第365号線の起点まで
- (2) 市道北部第363号線の起点から市道北部第158号線の起点まで
- (3) 市道北部第157号線の起点から終点まで
- (4) 奈良公園管理道路のうち市道北部第157号線の終点から市道三条線まで
- (5) 国道169号のうち市道三条線の終点から荒池北端の交差点まで
- (6) 奈良公園道路のうち荒池北端の交差点から市道北部第170号線まで
- (7) 市道杉ヶ町高畑線の終点から市道北部第159号線の起点まで
- (8) 市道北部第167号線のうち市街化調整区域
- (9) 市道北部第169号線のうち市街化調整区域
- (10) 市道北部第169号線のうち市街化調整区域の東端から奈良公園道路の南端と市道北部第170号線の交点まで

⑤ 正倉院界隈

次に掲げる道路の沿道(別図5)

- (1) 国道169号のうち市道北部第101号線の起点から市道北部第94号線の起点までの市街化調整区域
- (2) 市道北部第95号線の起点から終点まで
- (3) 奈良公園道路のうち市道北部第95号線の終点から大仏池の南西角まで
- (4) 奈良公園道路のうち大仏池の南西角から市道北部第102号線の終点まで
- (5) 奈良公園道路のうち市道北部第102号線の終点から市道北部第103号線の終点まで
- (6) 奈良公園道路のうち市道北部第103号線の終点から東方向の春日山特別保存地区まで
- (7) 奈良公園道路のうち市立鼓阪小学校の南東端から転害門まで

- ⑥ その他、歴史的・文化資源であり、国宝・国が定める重要文化財・県及び市の文化財を有する社寺等で、上記①②③④⑤と同等かそれ以上の来訪者が訪れる観光施設として認められ、特に本市の観光政策上必要と認められる施設。

- ウ 要件2(3)エ①、②及び⑤の店舗等を複合的に計画する場合にあつては、店舗等相互間に開口部の無い間仕切り壁を有し、かつ、各々店舗等は外部から直接出入する形態のものに限り、要件2(3)オ①については店舗等ごとに適用する。なお、要件2(3)エ①、②の同種の店舗を複数計画する場合も該当するが、要件2(3)エ⑤の宿泊施設を複数計画することはできない。
- エ 要件2(3)エ③の店舗付住宅の「店舗」とは、①及び②の業種に限る。この場合、オ①、③及び⑦については店舗部分に対して適用し、オ②、④、⑤及び⑥については建築物全体に対して適用する。
- オ 要件2(3)オ①の「建築物が存する土地」が隣接して2以上有る場合は、2以上の敷地を1とすることができる。この場合、「従前延べ面積以下」とあるのは「それぞれの建築物が存する土地の既存建築物の延べ面積の合計以下」と読み替える。
- カ 留意事項オにおいて、建築物が存する2以上の敷地を1の開発区域とする場合の要件2(3)オ②の階数の「従前以下」とあるのは「既存建築物(付属建築物を除く)の階数が最も大きいもの以下」と読み替える。