

【本市の運用】

都市計画法第 34 条第 2 号の運用

1 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

観光資源は、以下のすべてに該当すること。

- ① 観光立国推進基本法（平成 18 年法律第 117 号）第 13 条に規定する「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉、その他文化、産業等に関する観光資源」のいずれかであること。
- ② 観光資源として一般的に広く認知され、将来にわたり一定数の観光客が見込まれるものであること。
- ③ 当該市街化調整区域に存するものであること。

伊豆の国市都市計画マスタープランの地域別構想で、各地域の観光施設として明記され、上記(1)～(3)すべてに該当する観光資源は、次のとおりとする。

| 項目 | 観光資源 |
|---|---|
| 史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉 | ・ 韮山反射炉、江川邸 |
| その他文化、産業等に関する観光資源 | ・ いちご狩りセンター（江間、伊豆長岡）、小坂みかん共同農園、ゴルフ場（伊豆にらやま CC、富士箱根 CC、伊豆大仁 CC、大熱海国際 GC） |

(2) 有効な利用上必要な建築物

① 建築物の位置は、観光資源の区分に応じて、次のとおりとする。

ア 韮山反射炉、江川邸

別図に示す道路に接する開発済地若しくは宅地内とすること。

イ いちご狩りセンター（江間、伊豆長岡）、小坂みかん共同農園、ゴルフ場（伊豆にらやま CC、富士箱根 CC、伊豆大仁 CC、大熱海国際 GC）

ウ 市長が観光資源の有効な利用上支障がないと認める敷地内とすること。

② 建築物の用途は、観光資源の区分に応じて、次のとおりとする。なお、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 条に規定する風俗営業に該当する施設は除く。

ア 特産品、地場産品又は土産物の販売を主たる目的とする店舗

イ 観光を目的とした者を対象とした飲食店

ウ 主に当該観光資源の観光を目的とした者を対象とした宿泊施設

エ 当該観光資源に関連する展示場又は資料館

オ 当該観光資源の維持管理施設（維持管理事務所、観光案内施設、休憩施設、公衆便所等）

カ 上記施設の付属施設で必要最低限のもの

※ ウの宿泊施設は、ゴルフ場に限る。

③ 建築物の規模

建築物は、建ぺい率 50 パーセント以下、容積率 80 パーセント以下、高さ 10 メートル以下とする。ただし、市長が周辺の環境上支障がないと認める場合はこの限りでない。

④ 景観への配慮

伊豆の国市景観計画に適合すること。

⑤ その他

本市の土地利用上支障がないこと。

2 都市計画法第 34 条第 2 号に規定する開発行為のうち、その他の資源の有効な利用上必要な建築物及び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の運用基準は、次のとおりとする。

(1) 該当する建築物

① 取水、導水、利水または浄化のために必要な施設。（水を原料、冷却用水等として利用する工場等を除く）

② 水に科学的価値等があり、その水をその水を存する地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる場合において必要な建築物。

なお、使用には処理することも含む。

③ 自己の業務の用に供する建築物

(2) 前各号いずれかの場合にあっても、資源の存する土地の区域内又はその隣接地（50m以内）における開発行為又は建築行為であること。

(3) その他必要な要件

① 当該事業が市内で 10 年以上持続していること。

② 予定建築物で製造品を販売しないこと。

③ 地盤沈下又は開発区域外の地盤の隆起等が生じないよう必要な処置を講じ、事業について地域住民の理解を得ること。

