

2 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物

都市計画法

第34条

- (2) 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

(1) 2号の趣旨

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等を有効利用することが国土の均衡ある発展を図るために必要なことであり、また、実際上も資源が利用される場所が特定され、弊害が少ないことから許可し得ることとしたものです。

本号の資源は当該市街化調整区域内にある資源に限定されますが、有効な利用という観点から資源の産地から距離のあるものは認められません。

(2) 該当する建築物及び該当要件

ア 鉱物資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

鉱物の採鉱、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、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものが該当します。加工施設等については、原料のすべてを当該市街化調整区域からの産出物に限定する必要はありませんが、立地の合理性が乏しい場合は該当しません。

① 該当する施設

(ア) 日本標準産業分類C-鉱業に属する事業に係る建築物等

(イ) 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する製造業に属する事業に係る建築物等

a セメント製造業に属する事業に係る建築物等

b 生コンクリート製造業に属する事業に係る建築物等

c 粘土かわら製造業に属する事業に係る建築物等

d 砕石製造業に属する事業に係る建築物等

② 該当しない施設

鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等に属する事業

イ 観光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

観光資源とは、史跡、名勝、文化財、温泉、すぐれた自然の風景等当該市街化調整区域内に現存するものをいい、その鑑賞のため又は観光価値を維持するために必要な建築物は本号に該当します。しかし、関係ある施設がすべて該当するわけではなく、本市の観光に関する計画等に適合する必要があります。

なお、施設自体が観光資源と称するレジャー施設等は、本号に該当しません。

次に掲げる建築物（自己所有に限る）が本号に該当します。

- 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な施設（土産物店等）
- ② 観光価値を維持するため必要な施設（管理施設等）
- ③ 宿泊又は休憩施設、その他これらに類する施設
- ④ 観光農園、果物直売所

本市は、全国有数の果物の特産地であることから、果樹園の風景や特産物の果物が観光資源となっています。以下の要件に適合するこれら特産物のもぎ取り等の観光農園、果物の直売の用に供する施設が該当します。

(ア) 「観光農園」「果物直売所」の事業範囲

施設内において施設利用者を対象に限って提供される以下のサービス事業

- ①園地での収穫体験
- ②生産、収穫された特産物を直売すること
- ③生産、収穫された特産物を①又は②の施設内で加工し施設内で販売すること
- ④生産、収穫された特産物を①又は②の施設内で加工調製し施設内で飲食に供すること

※「観光農園」「果樹直売所」に該当しない事業

「製造所」「加工所」に該当するもので、特産物を加工及び調製し、専ら相当量の製品を一定のところに納める場合

(イ) 特産物とは、本市において生産される果物(果実)又は当該果物(果実)を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものであること。

(ウ) 特産物は、申請者が自ら生産、収穫したものであること。

(エ) 指定する路線よりおおむね半径 1km の円内に立地し、法第 33 条第 1 項第 2 号の技術基準に規定する幅員以上の国県市道に面していること。

- a. フルーツライン（主要地方道上名倉・飯坂・伊達線のうち飯坂から国道 115 号線まで）
- b. ピーチライン（国道 13 号線のうち飯坂町平野及び飯坂町中野地区）
- c. スカイライン（高湯街道のうちフルーツライン交差点から姥堂地区まで）
- d. 土湯ライン（国道 115 号線のうち福島西 I. C から荒井地区まで）
- e. 国道 399 号（飯坂町湯野字町尻から飯坂町東湯野字柳町まで）
- f. 県道飯坂・瀬ノ上線（飯坂町平野字境田から宮代字鍛冶畑まで）
- g. 市道湯野・平野線（飯坂町湯野字薬師山から飯坂町平野字三枚長まで）
- h. 県道飯坂・保原線（鎌田字下田から鎌田字愛宕前まで）
- i. 県道折戸・笹谷線（大笹生字折戸から大笹生字戸ノ内まで）
- j. 市道佐原・折戸線（大笹生字南折戸から荒井字地藏原己まで）
- k. 市道鳥川・大笹生線（大笹生字野寺内から上鳥渡字藤ノ内まで）
- l. 県道南福島停車場線（大森字東滝ノ前から荒井字地藏原甲まで）

(オ) 当該施設の管理運営は以下の通りであること。

- ①申請者が農業を営む者(以下「生産者」という。)の場合
予定建築物は、生産者が自ら管理運営するものであること。

②申請者が生産者の組織する団体(これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。)の場合

予定建築物は、団体や法人が管理運営するものであること。

(カ)予定建築物は、適切な面積規模とし、周辺の環境と調和のとれたものであること。

また、敷地内には適切に駐車場を設置すること。

なお、本基準に該当しない観光農園、果物直売所及び野菜等の農産物直売所等については、法第34条第14号「開発審査会の議を経た開発行為」に該当する場合があります。

また、生産者が自ら収穫した農作物を直売するため、自己所有(借地は対象外)する農地等に建築する延べ面積30㎡以下の建築物は、令第22条第2号により許可不要として取り扱います。

ウ 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

その他の資源には、水が含まれますので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が本号に該当しますが、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として本号に該当しません。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

ア 鉱物資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

- ① 事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等)
- ② 鉱物資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面
- ③ 鉱物資源については、採掘権を証するもの

イ 観光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

- ① 事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等)
- ② 観光資源の位置関係、分布等の状況を示す図面
- ③ 温泉については、温泉分析書の写し等

ウ 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

- ① 事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等)