

第4章 開発許可基準

II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

東近江市開発許可制度の取扱い基準
（平成28年4月1日改正版）P 66の
法第34条第2号の許可基準の項目追加

赤字 ⇒ 追加事項
（H29.7.1～適用）

2 「法第34条第2号」の許可基準

（1）鉱物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

- ア 日本標準産業分類C一鉱業に属する事業（金属鉱業、石炭・亜炭鉱業、原油・天然ガス鉱業、非金属鉱業等）に係る施設
- イ 当該市街化調整区域において産出する原料を50%以上使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土瓦製造業、碎石製造業、アスファルトコンクリート製造業等の施設
なお、日本標準産業分類E一製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しない。

（2）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

- ア 当該観光資源の観賞のための展望台、その他利用上必要な施設
- イ 観光価値を維持するために必要な施設
- ウ 観光のための宿泊施設（山小屋）又は休憩施設（あずま屋）
- エ その他これらに類する施設で、社会的・客観的に判断して必要と認められる施設
なお、上記の立地すべき範囲については市の観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効かつ適正なものであること。

（3）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

- ア 取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設
- イ 当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要性のあるもの
（例）酒造業、ミネラルウォーター等
なお、温泉利用施設及び水を洗淨水、冷却用水として利用する工場等は該当しない。

【許可要件】

- ① 本号の「資源」とは当該市街化調整区域内に存在（産出）する資源に限定される。
- ② 申請地は原則として資源発生地であること。
- ③ 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ④ 予定建築物の用途は、自己業務用に限る。

【必要書類】

- ・ 開発説明書（資源の有効利用上、当該地での立地が必要であることの説明、利用目的、利用方法、利用対象規模等を記入のこと。）
- ・ 資源の埋蔵分布等の状況を示す図面（S=1/2,500）（同種の施設がある場合は、その分布を記入のこと。）
- ・ 施設の配置図、平面図（S=1/100～1/500）
- ・ 申請人の職業、資格、免許等関係書面
- ・ その他市長が必要と認める書類

上記（2）エに関する立地基準・要件等

【立地基準】

東近江市総合計画、東近江市都市計画マスタープラン及び東近江市観光戦略並びに東近江市歴史文化基本構想に記載されている観光政策に係る観光資源で次に掲げる区域とする。

- ① 五個荘金堂町の伝統的建造物群保存地区及び隣接する第11号指定区域

- ② 伊庭町の湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区内の第11号指定区域
 - ③ 栗見出在家町の琵琶湖岸周辺の景観形成重点地域及び第12号区域（農振農用地は除く）
- ※立地できる区域については、都市計画課で確認すること。

【対象となる建築物】

① 宿泊施設

旅館業法第3条の許可を得る見込みのある簡易宿所（民宿程度）で、かつ、東近江市総合計画、東近江市都市計画マスタープラン及び東近江市観光戦略並びに市歴史文化基本構想に記載されている観光政策を推進する上で特に必要なものとする。

② 飲食店

食品衛生法施行令第35条第1号及び第2号にいう飲食店営業に該当する一般食堂、すし屋及びそば屋等の店舗とする。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第3条による許可を要する営業を行うものを除く。

③ 土産物販売店

当該観光資源に関する関係のある土産物の販売店とする。

④ 観光資源の鑑賞に係る施設

当該観光資源の鑑賞を図るとともに当該観光資源の魅力の情報発信にも資するため特に必要な施設とする。（市長が当該観光資源の有効な利用上特に必要と認めたものに限る。）

【許可要件】

- ① 予定建築物の用途は、原則として自己業務用に限る。
- ② 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られること。
- ③ 営業（資格）に関して必要な他法令の許可を得ているか、得られることが確実であること。
- ④ 東近江市観光協会及び当該地区のまちなみ保存会又は協議会等と連携を図ること。
- ⑤ 市観光部局又は歴史文化振興部局と調整がとれたものであること。
- ⑥ 宿泊施設は、東近江市モーター類似施設の規制に関する条例第2条のモーター類似施設に該当しないこと。
- ⑦ 対象となる建築物は、適切に管理運営を行うこと。
- ⑧ 敷地の規模、建築物の規模については、適正な規模の範囲内とする。（市長が妥当と認める規模）

【必要書類】

- ① 開発説明書（申請に係る建築物が、当該地において観光資源を有効に利用し、観光価値を維持するために必要であることの説明）
- ② 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ③ 立地及びその規模についての当該担当部局の意見書
- ④ 申請人の資格、免許等及び商品取引業者との関係書面
- ⑤ 業務内容（商品名、作業内容等）説明書
- ⑥ 建物配置図、各階平面図、建物立面図、店舗又は施設配置図（S＝1/100～1/500）
- ⑦ 申請地の登記事項証明書（建物が存在する場合は、建物登記事項証明書）
- ⑧ その他市長が必要と認める書類