

市街化調整区域内における都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 2 号に規定する観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る開発行為（都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第 1 項第 3 号イに該当する場合の建築物の建築を含む。）に関する同号の運用指針を次のように定める。

令和 4 年 3 月 3 1 日

三島市長 豊岡 武士

三島市都市計画法第 34 条第 2 号の観光資源に係る運用指針

1 趣旨

観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 2 号の運用は、地区の特性や周辺の土地利用状況を考慮して客観的に行うことが求められる。このため、観光資源ごとに、観光資源及び当該観光資源の有効な利用上必要な建築物を明示した取扱基準を別紙のとおり定めるものとし、当該取扱基準に合致する建築物を同号に適合する建築物とする。

2 取扱基準に定める事項

- (1) 観光資源
- (2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物の位置
- (3) 観光資源の有効な利用上必要な建築物の用途
- (4) 景観への配慮
- (5) その他必要に応じて定める事項

3 取扱基準に定める観光資源

取扱基準に定める観光資源は、次のすべてに該当しなければならない。

- (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。

市内で上記(1)~(3)すべてに該当する観光資源は、次のとおりである。

| 観光資源 | 観光立国推進基本法第 13 条の該当種別 |
|------------|-------------------------|
| 箱根西麓・三島大吊橋 | 良好な景観、その他文化、産業等に関する観光資源 |
| 山中城跡 | 史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土 |

4 取扱基準に定める有効な利用上必要な建築物

- (1) 建築物の位置

都市計画法第 18 条の 2 第 1 項の規定に基づき定める三島市の都市計画に関する基本的な方針（以下「三島市都市計画マスタープラン」という。）に観光施設の効果的な集積を図るエリアとして定められた範囲において、当該観光資源の有効な利用上必要な建築物の

位置として適当であると認める必要最小限の区域を、建築物の位置として定める。

(2) 建築物の用途

建築物の用途は、次のアからクまでのうち、当該観光資源の有効な利用上必要な建築物の用途として適当であると認める必要最低限の用途を定める。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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条各項に規定する営業を行う施設に該当するものを除く。

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台

イ 主として当該観光資源の観光を目的とした者（以下「観光客」という。）を対象とした宿泊施設（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 2 項又は第 3 項に係る許可を得て営業するものに限る。）

ウ 観光客を対象とした飲食店

エ 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

オ 当該観光資源に関する展示場又は資料館

カ 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）

キ その他観光資源の有効な利用上必要な建築物と認められるもの（市の観光政策担当課、都市計画担当課及び開発行為許可担当課との協議が整ったものに限る。）

ク アからキまでの建築物に付属する建築物

(3) 景観への配慮

当該観光資源の観光価値を損なうことがないように、景観に配慮する上で必要な事項を定める。

(4) その他必要に応じて定める事項

必要に応じて、建築物の高さ、床面積の上限その他の項目について定める。

附 則

この告示は、平成 29 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この告示は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

都市計画法第34条第2号の観光資源に係る箱根西麓・三島大吊橋地区の取扱いについて（取扱基準）

三島市都市計画法第34条第2号の観光資源に係る運用指針(平成28年三島市告示第488号)に基づき、箱根西麓・三島大吊橋地区の取扱基準を次のとおり定める。

1 観光資源

箱根西麓・三島大吊橋

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物

次のすべてに該当する建築物のうち、箱根西麓・三島大吊橋（以下「大吊橋」という。）の有効な利用上必要と認められるものとする。

(1) 建築物の位置

別図に示す区域内とすること。

(2) 建築物の用途

次のいずれかの用途とすること。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（昭和23年法律第122号）第2条各項に規定する営業を行う施設に該当するものを除く。

ア 富士山、駿河湾などを展望する展望台

イ 大吊橋の観光客を対象とした宿泊施設（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項又は第3項に係る許可を得て営業するものに限る。）

ウ 大吊橋の観光客を対象とした飲食店

エ 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

オ 大吊橋に関連する展示場又は資料館

カ 大吊橋の維持管理施設、観光案内施設、休憩施設、公衆便所

キ その他大吊橋の有効な利用上必要な建築物と認められるもの（市の観光政策担当課、都市計画担当課及び開発行為許可担当課との協議が整ったものに限る。）

ク アからキまでの建築物に付属する建築物

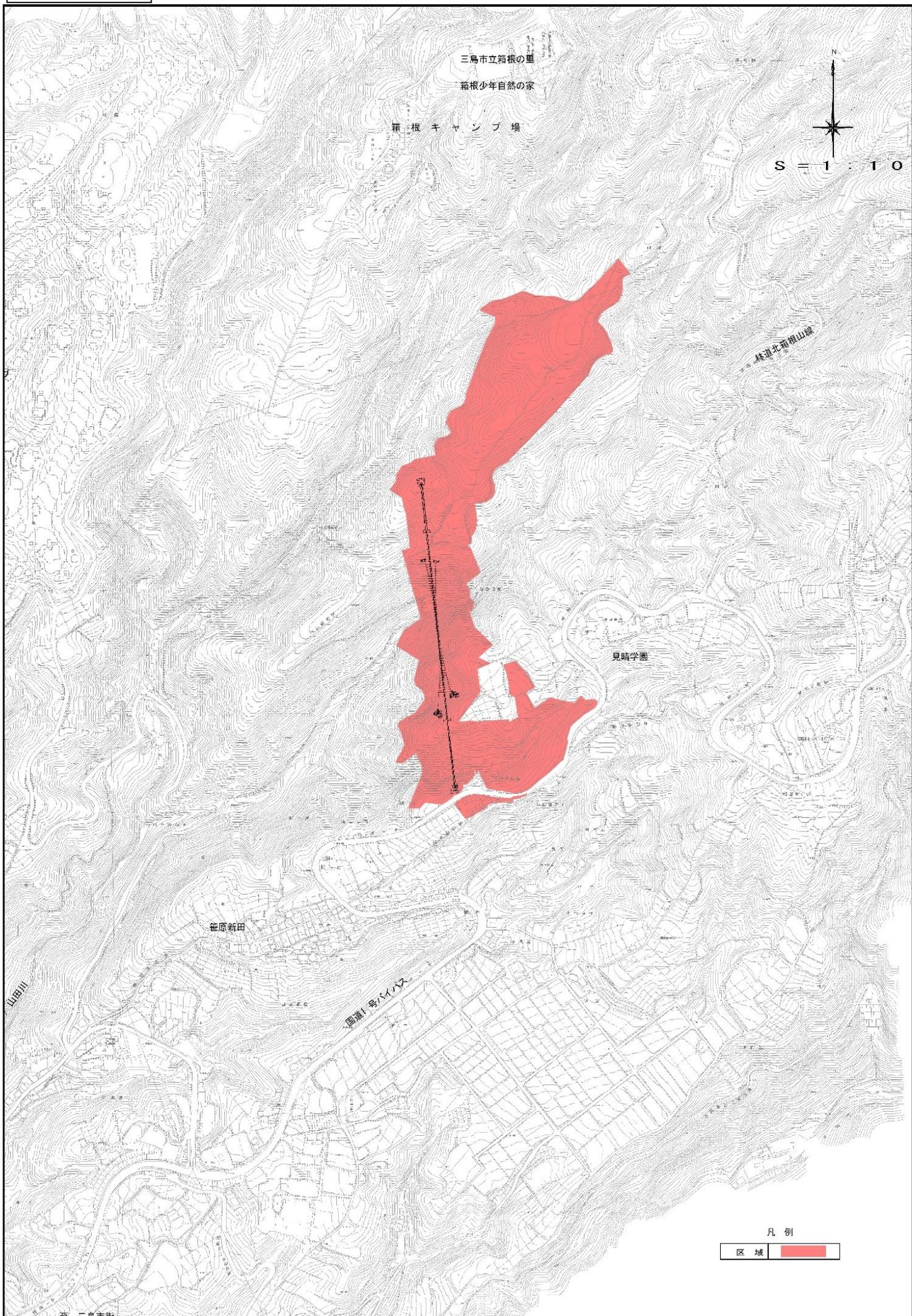
(3) 景観への配慮

三島市景観計画（平成21年3月策定）に適合した建築物であること。

(4) その他

本市の土地利用上支障がないこと。

別図



都市計画法第 34 条第 2 号の観光資源に係る山中城跡地区の取扱いについて（取扱基準）

三島市都市計画法第 34 条第 2 号の観光資源に係る運用指針(平成 28 年三島市告示第 488 号)に基づき、山中城跡地区の取扱基準を次のとおり定める。

1 観光資源

山中城跡

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物

次のすべてに該当する建築物のうち、箱根八里（山中城跡等）の有効な利用上必要と認められるものとする。

(1) 建築物の位置

別図に示す区域内とすること。

(2) 建築物の用途

次のいずれかの用途とすること。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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条各項に規定する営業を行う施設に該当するものを除く。

ア 箱根八里（山中城跡等）の観光客を対象とした飲食店

イ 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

ウ 箱根八里（山中城跡等）に関連する展示場又は資料館

エ 箱根八里（山中城跡等）の維持管理施設、観光案内施設、休憩施設、公衆便所

オ その他箱根八里（山中城跡等）の有効な利用上必要な建築物と認められるもの（市の観光政策担当課、都市計画担当課及び開発行為許可担当課との協議が整ったものに限る。）

カ アからオまでの建築物に付属する建築物

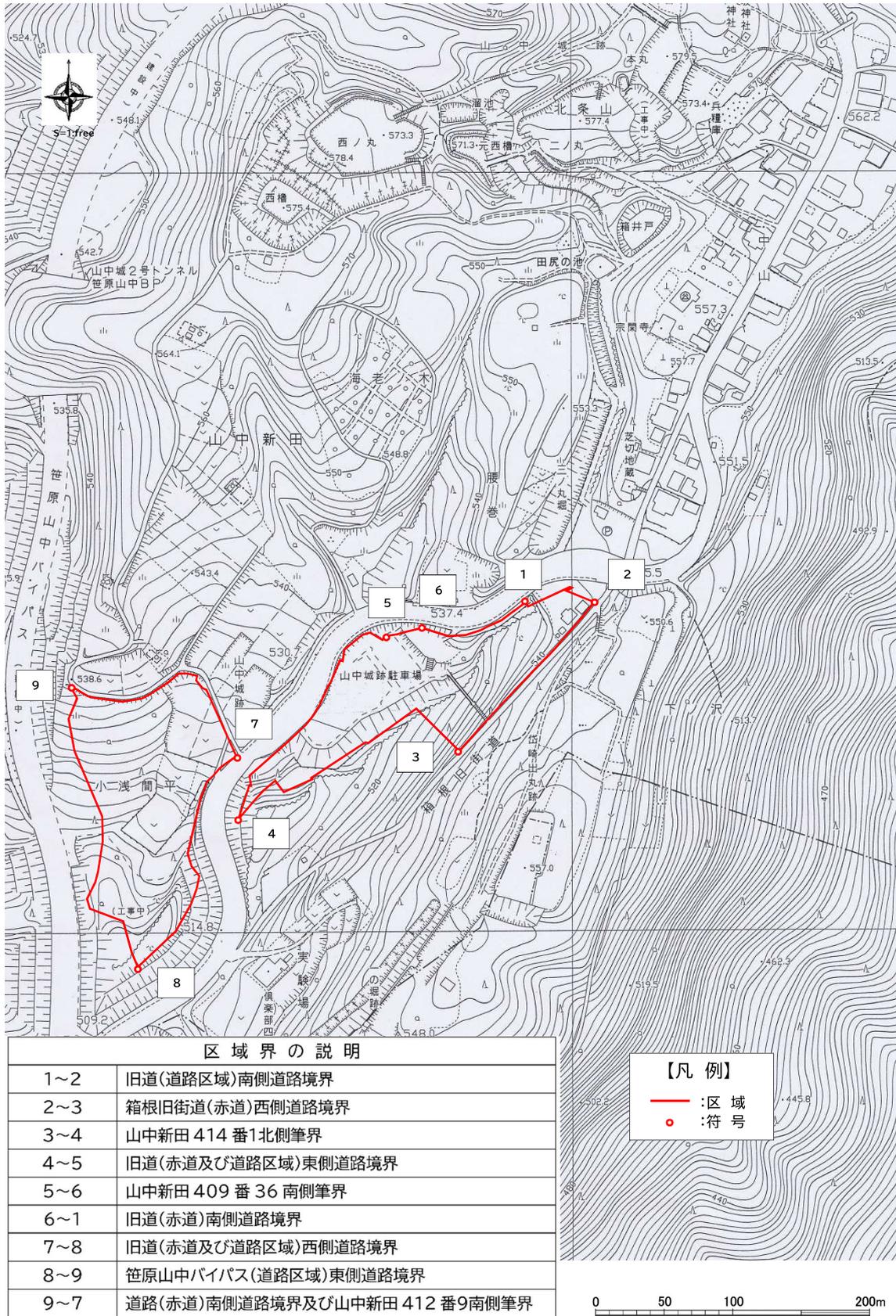
(3) 景観への配慮

三島市景観計画（平成 21 年 3 月策定）に適合した建築物であること。

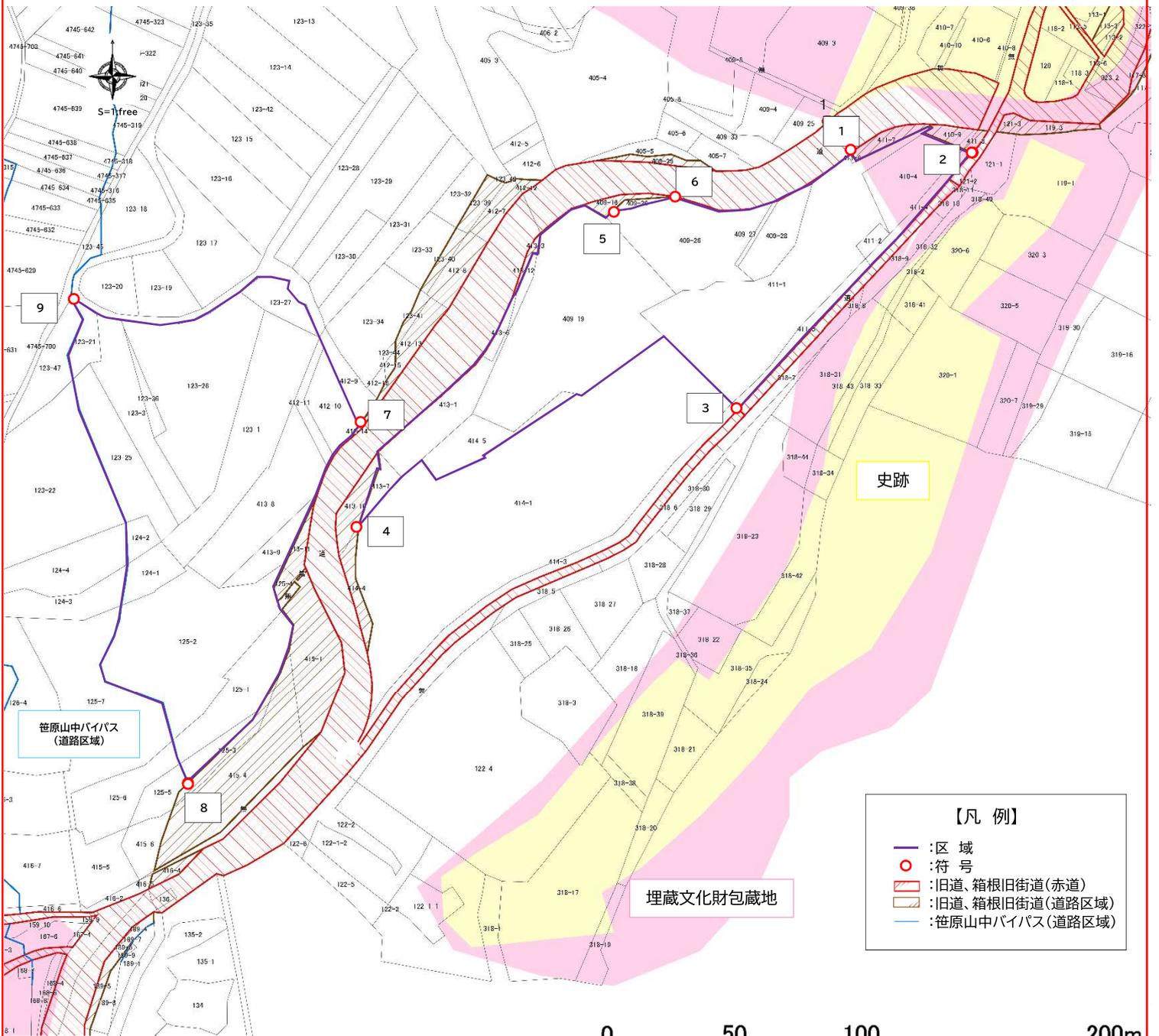
(4) その他

本市の土地利用上支障がないこと。

【区域図】



【参考図：公図写】



- 【凡例】
- : 区域
 - : 符号
 - ▨ : 旧道・箱根旧街道(赤道)
 - ▨ : 旧道・箱根旧街道(道路区域)
 - : 笹原山中バイパス(道路区域)

区域界の説明

| | |
|-----|-------------------------------|
| 1～2 | 旧道(道路区域)南側道路境界 |
| 2～3 | 箱根旧街道(赤道)西側道路境界 |
| 3～4 | 山中新田 414 番1北側筆界 |
| 4～5 | 旧道(赤道及び道路区域)東側道路境界 |
| 5～6 | 山中新田 409 番 36 南側筆界 |
| 6～1 | 旧道(赤道)南側道路境界 |
| 7～8 | 旧道(赤道及び道路区域)西側道路境界 |
| 8～9 | 笹原山中バイパス(道路区域)東側道路境界 |
| 9～7 | 道路(赤道)南側道路境界及び山中新田 412 番9南側筆界 |