

様式第7号（第4-4-(1)関係）

第285回 静岡県開発審査会 会議録 要旨

日 時	令和7年1月23日(木) 13時30分から16時20分まで
場 所	県庁別館20階 第1会議室A
出席者 職・氏名	<p>委 員 会長 中村 光央（法律） 豊田 浩子（経済）、立石 昌江（建築）、 影島 統子（行政）杉山 和陽（経済）、 小泉 祐一郎（都市計画）</p> <p>事務局 静岡県土地対策課 福田課長他2名 磐田市 都市計画課 寺田課長他2名 富士宮市 都市計画課 山田課長他3名 藤枝市 都市政策課 清水課長他4名 函南町 都市計画課 中村課長他5名</p>
議 題	<p>第1号議案 市街化調整区域内の開発行為について 工場の建設に伴う敷地造成（磐田市） 第2号議案 市街化調整区域内の開発行為について 大規模流通業務施設の建設に伴う敷地造成（富士宮市） 第3号議案 市街化調整区域内の開発行為について 宅地分譲に伴う敷地造成事業（藤枝市） 第4号議案 市街化調整区域内の開発行為について 宅地分譲に伴う敷地造成事業（藤枝市） 第5号議案 市街化調整区域内の開発行為について 宅地分譲に伴う敷地造成事業（藤枝市） 第6号議案 市街化調整区域内の開発行為について 有料老人ホームの建設に伴う敷地造成（函南町）</p> <p>報 告 1 包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為について 報 告 2 市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可・廃止について</p>
配布資料	静岡県開発審査会議案書

審議内容

- 1 第1号議案 市街化調整区域内の開発行為について  
工場の建設に伴う敷地造成（磐田市）

(1) 概要

処分庁である磐田市より、都市計画法第34条第14号の規定により付議された工場の建設に伴う敷地造成について説明を受けた。本案件は、付議基準13「地域振興のための工場等」に適合する計画であるため、付議するものである。

(2) 質疑応答・意見

委員 是正事項について、消防などに関する事項はすぐに対応できると思うが。

処分庁 いくつかの箇所は既に対応済みである。

委員 地元自治体との承諾書について詳しく説明を願いたい。

処分庁 地域の公民館で説明を行い、その場でご意見等もいただいた。

委員 トラックの搬入・搬出経路について、再度説明を願いたい。

処分庁 新しい工場から本社工場への経路が増えたが、これまでどおり浜松袋井線なども利用する。

(3) 結果

審議の結果、共通基準及び付議基準13に適合していると認められることから、処分庁が許可することを適切とした判断を妥当とした。特に付する条件もなく、当該開発行為を原案通り承認した。

**2 第2号議案 市街化調整区域内の開発行為について  
大規模流通業務施設の建設に伴う敷地造成（富士宮市）**

(1) 概要

処分庁である富士宮市より、都市計画法第34条第14号の規定により付議された大規模流通業務施設の建設に伴う敷地造成について説明を受けた。本案件は、付議基準2「大規模流通業務施設」に適合する計画であるため、付議するものである。

(2) 質疑応答・意見

委員 資金計画表から、全額借入金で対応のようだが、純利益等はどのくらいか。

処分庁 確認して後日報告する。

委員 可燃性のある保管物が多いと思うが対策は。

処分庁 各倉庫に自動火災報知器を整備しており、ポンプ室も配備している。また市の所管部署で施工業者が防火対策の確認をしている。

委員 道路の拡幅について、9m以上を満たしていない理由が不明瞭である。

処分庁 後日改めて説明をさせていただきたい。

(3) 結果

審議の結果、委員から指摘のあった都市計画法施行令第25条の道路幅員要件に係る判断について、関係資料を揃え次回が開発審査会において説明することを条件に承認した。

### 3 第3号議案 市街化調整区域内の開発行為について 宅地分譲に伴う敷地造成事業（藤枝市）

#### (1) 概要

処分庁である藤枝市より、都市計画法第34条第14号の規定により付議された優良田園住宅の建築に伴う宅地造成について説明を受けた。本案件は、付議基準14「優良田園住宅」に適合する計画であるため、付議するものである。

#### (2) 質疑応答・意見

委員 住宅の入居状況についてはどうか。

処分庁 宅地分譲分は4件売れ残っているのみで、他はすべて完売している。

委員 現状五月雨式で申請が上がっているが、全体の計画について説明願いたい。

処分庁 立地適正化計画に基づいて地区交流センターを中心とした地区交流拠点を位置づけている。そのエリアに合致する形で優良田園住宅を設定している。

委員 調整区域の見直し等は考えているのか。

処分庁 住居系については現時点見直しは考えていない。

#### (3) 結果

審議の結果、共通基準及び付議基準14に適合していると認められることから、処分庁が許可することを適切とした判断を妥当とした。特に付する条件もなく、当該開発行為を原案通り承認した。

### 4 第4号議案 市街化調整区域内の開発行為について 宅地分譲に伴う敷地造成事業（藤枝市）

#### (1) 概要

処分庁である藤枝市より、都市計画法第34条第14号の規定により付議された優良田園住宅の建築に伴う宅地造成について説明を受けた。本案件は、付議基準14「優良田園住宅」に適合する計画であるため、付議するものである。

#### (2) 質疑応答・意見

委員 ハザードマップより土砂災害の危険区域にかかっているか。

処分庁 かかっている。

委員 写真中央の水路は。

処分庁 今回の計画で補強工事を行い、渡れるようにする。

委員 今後もこのような内容の付議は続くのか。

処分庁 該当があれば少しずつ進めていく。

#### (3) 結果

審議の結果、共通基準及び付議基準14に適合していると認められることから、処分庁が許可す

ることを適切とした判断を妥当とした。特に付する条件もなく、当該開発行為を原案通り承認した。

## 5 第5号議案 市街化調整区域内の開発行為について 宅地分譲に伴う敷地造成事業（藤枝市）

### (1) 概要

処分庁である藤枝市より、都市計画法第34条第14号の規定により付議された優良田園住宅の建築に伴う宅地造成について説明を受けた。本案件は、付議基準14「優良田園住宅」に適合する計画であるため、付議するものである。

### (2) 質疑応答・意見

特段の質問及び意見は無し。

### (3) 結果

審議の結果、共通基準及び付議基準14に適合していると認められることから、処分庁が許可することを適切とした判断を妥当とした。特に付する条件もなく、当該開発行為を原案通り承認した。

## 6 第6号議案 市街化調整区域内の開発行為について 有料老人ホームの建設に伴う敷地造成（函南町）

### (1) 概要

処分庁である函南町より、都市計画法第34条第14号の規定により付議された有料老人ホームの建設に伴う敷地造成について説明を受けた。本案件は、付議基準4「有料老人ホーム」に適合する計画であるため、付議するものである。

### (2) 質疑応答・意見

委員 町道を拡幅する進入路になっているが、現在建築物がある敷地の所有者から買収するという認識で良いか。

処分庁 その認識で良い。

委員 老人ホーム及び診療所は1つの開発許可で行うのか。

処分庁 その予定である。

委員 既存の診療所はどうなるのか。

処分庁 計画地に移転する。

### (3) 結果

審議の結果、共通基準及び付議基準4に適合していると認められることから、処分庁が許可することを適切とした判断を妥当とした。特に付する条件もなく、当該開発行為を原案通り承認した。

## 7 報告

### (1) 包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為について

事務局から、静岡県開発審査会審議規程第7条第3項に基づき、以下のとおり報告した。  
令和6年10月分・11月分の開発許可は2件、建築許可は151件。

ア 質疑なし

### (2) 市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可・廃止について

事務局から、静岡県開発審査会審議規程第6条第2項に基づき、以下の開発（建築）行為について処分庁が開発許可（廃止届）を行ったことを報告した。

（許可）

- ・磐田市 令和6年7月25日（木）承認 大規模流通業務施設
- ・藤枝市 令和6年9月26日（木）承認 優良田園住宅
- ・藤枝市 令和6年9月26日（木）承認 優良田園住宅

（廃止）

- ・なし

ア 質疑なし

## 8 予定した議案の審議が終わったことから閉会した。