

様式第1号（第3条関係）

藤都第 124 号
令和6年12月18日

静岡県開発審査会会長 様

藤枝市長 北村 正平

市街化調整区域内の開発行為について（付議）

このことについて、都市計画法第34条第14号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

事業予定者の住所	島田市向島町 4532 番地						
氏名	大河原建設株式会社 代表取締役 朝倉 大輔						
開発区域に含まれる地域の名称	藤枝市善左衛門三丁目 20 番 1、20 番 2、20 番 9、20 番 10						
開発区域の面積	登記 5,839 m ² (実測 5,849.47 m ²)						
目的	宅地分譲に伴う敷地造成事業 (優良田園住宅)						
開発区域内の土地の現状	地目区分	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
	面積		5,788 m ²			51 m ²	5,839 m ²
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	用途	構造	階数	建築面積	延床面積	
		優良田園住宅 14 戸 (一戸建専用住宅)					
	その他	開発道路、調整池					
地域指定の適合状況	市街化調整区域						
排水施設	放流先	開発道路側溝→調整池→市道道路側溝→二級河川田中川→駿河湾					
	汚水の処理方式	合併浄化槽 (各分譲区画ごと)					
道路	取付ける公道	東側：市道 3 地区 246 号線 南側：焼津市道 116 号線					
		東側：幅員 2.66m を 6.50m に改修する。 南側：幅員 11.2m。					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)	軟弱地盤及びのり面、がけ面なし。緩衝帯の設置なし。						

該当条項	都市計画法第34条第14号
理由	<p>申請者の大河原建設株式会社は昭和31年に島田市で創業し、志太榛原地域を中心に土木建築工事や不動産の分譲等を営んでおります。</p> <p>申請地である藤枝市大洲地区は一部の工業専用地域を除くほぼ全域が市街化調整区域であり、人口減少による地域コミュニティの縮小、将来的な公共交通やスーパーマーケットといった生活インフラの継続が課題となっております。</p> <p>藤枝市大洲地区の人口減少に鑑み、静岡県優良田園住宅制度を利用して、人口増加による地域コミュニティや集落の基本的機能維持の一助となるよう、市街化調整区域に宅地分譲を計画いたしました。</p>
処分庁の意見	<p>本案件は、付議基準14の「優良田園住宅」に適合するものです。</p> <p>1 付議基準の共通基準への適合状況</p> <p>(1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。</p> <p>開発区域は5,849.47㎡であり、これに適合します。</p> <p>(2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域内にないこと。</p> <p>申請地は農用地区域内にありません。</p> <p>(3) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。</p> <p>本計画については、令和6年12月10日に藤枝市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく市長の承認をし、関係各課と土地利用について調整を経ております。</p> <p>また、申請地周辺は閑静であり、50戸以上の建物が連たんする地域であることから、本計画は周辺の土地利用状況と</p>

適合しております。

- (4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。

都市計画法違反等について該当はありません。

- (5) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認める施設であること。

申請地である大洲地区は、市内南部の3地区のうち唯一人口が減少しており、第6次藤枝市総合計画において「優良田園住宅等の活用により新たな住宅地の形成を検討するとともに、自然環境と調和した落ち着いたある住宅地の維持、向上を図ります。」と位置付けられております。また、藤枝市都市計画マスタープランにおいて「集落地」に該当し、「地区計画などの制度の活用により、無秩序な開発を抑制し、自然環境と調和した落ち着いたある住宅地の維持、向上に努めます。」とされております。本計画は優良田園住宅建設計画の認定を受けており、周辺の自然環境と調和した街並みの形成等に配慮された計画であることから、上記の市の計画に適合しております。

従って、本計画により申請地が優良田園住宅地として宅地分譲されることは、当市の総合計画等に適合し、人口減少が課題となっている当該地区の地域コミュニティや集落の基本的機能の維持など、地域の経済社会活動の活性化に寄与するものと認められます。

- (6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

予定建築物は、商業施設に該当しません。

2 付議基準 14 「優良田園住宅」への適合状況について

- (1) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優

良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。

本計画は、令和6年12月19日に優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画であり、予定建築物は当該計画に基づく一戸建専用住宅です。

(2) 優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

申請者は、令和6年12月19日に上記認定を受けた者です。

3 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められること

(1) 計画地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと

道路整備について、計画地は南側が焼津市道116号線（現況幅員約11.2m）、東側が市道3地区246号線（現況幅員2.66m）に接しております。市の開発許可技術的指導基準「区域外道路との接続」において、住宅用開発での区域外道路の幅員は規定値6.5m、特例値6.0m、「敷地が接する道路の幅員」において、住宅用開発での出入口が設けられる道路の幅員は規定値6.5mとされており、今回の計画で市道3地区246号線は基準に適合のため事業者により工事承認を受け、幅員6.5m以上に拡幅整備予定であるため、今後新たな整備の必要は生じません。

上水道整備について、市営上水道が整備されているため、今後新たな整備の必要は生じません。

下水道整備について、下水は各分譲区画で設置する合併浄化槽にて処理後、道路側溝に排水する計画であるため、今後新たな整備の必要は生じません。

雨水排水について、調整池→東側道路（市道3地区246号線）側溝→2級河川田中川に排水する計画であり、本計画に起因する河川改修の必要は生じません。

以上のことから、本計画に伴う計画地周辺での新たな公共公益施設を整備する必要は生じません。

(2) 計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと

計画地周辺は 50 戸以上の建物が連たんする既存集落であり、予定建築物は 14 戸の住宅であることから、本計画により周辺の土地利用に大きな変化はもたらされないと判断できます。

4 予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること

計画地のある大洲地区は前述のとおり第 6 次藤枝市総合計画及び都市計画マスタープランにおいて住宅地・集落地として位置付けられていることから、本計画は市の政策上問題ありません。

また、申請地周辺は閑静であり、藤枝市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域として定められている「50 戸連たん」「大洲地区交流センターまで概ね 800 メートルの生活圏内」「新産業地ゾーンを含まない」「集团的農地の分断等、農地の効率的な利用に支障を及ぼす恐れがない」等の各基準を満たしたうえで認定を受けた計画であるため、周辺の生活環境や自然環境への大きな影響は少ないと考えます。

以上のことから、本計画が予定地で行われても支障が無いと判断できます。

上記のとおり、本案件は付議基準 14 に適合し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、予定地で行われても支障がない（やむを得ない）と認められるため、許可することが適切であると考えます。

様式第 1 号 (第 3 条関係)

藤都第 122 号
令和 6 年 12 月 18 日

静岡県開発審査会会長 様

藤枝市長 北村 正平

市街化調整区域内の開発行為について (付議)

このことについて、都市計画法第 34 条第 14 号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

事業予定者の住所		焼津市石津 803 番地の 3 サンハイツ協和 302 号室						
氏名		わくわく開発株式会社 代表取締役 村松 史也						
開発区域に含まれる地域の名称		藤枝市堀之内字井戸上 368 番、375 番、376 番 1						
開発区域の面積		登記 1,406 m ² (実測 1,404.08 m ²)						
目的		宅地分譲に伴う敷地造成事業 (優良田園住宅)						
開発区域内の土地の現状		地目	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
		面積		1,404.08 m ²				
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	用途		構造	階数	建築面積	延床面積	
		優良田園住宅 3 戸 (一戸建専用住宅)						
	その他							
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放流先	市道堀之内木戸口線道路側溝→谷稲葉川→二級河川瀬戸川→駿河湾					
		汚水の処理方式	合併浄化槽 (各分譲区画ごと)					
道路		取付ける公道	東側：市道堀之内木戸口線					
			東側：幅員 6.05m に拡幅予定 (現況幅員 2.36~3.16m)					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		地盤は堅固な玉石混り砂礫土。がけ面なし。緩衝帯の設置なし。						

該当条項	都市計画法第 34 条第 14 号
理由	<p>申請者わくわく開発株式会社は令和 3 年に焼津市で創業し、志太榛原地域を中心に不動産の分譲、仲介業等を行っております。</p> <p>申請地である藤枝市稲葉地区は一部の準工業地域を除くほぼ全域が市街化調整区域であり、人口減少による地域コミュニティの縮小、将来的な公共交通やスーパーマーケットといった生活インフラの継続が課題となっております。</p> <p>藤枝市稲葉地区の人口減少に鑑み、静岡県の優良田園住宅制度を利用して、人口増加による地域コミュニティや集落の基本的機能維持向上が期待できると考えております。市街化調整区域での藤枝市の住宅供給に寄与したく宅地分譲を計画しました。</p>
処分庁の意見	<p>本案件は、付議基準 14 の「優良田園住宅」に適合するものです。</p> <p>1 付議基準の共通基準への適合状況</p> <p>(1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は 5 ヘクタール未満であること。</p> <p>開発区域は 1,404.08 m²であり、これに適合します。</p> <p>(2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）の農用地区域内にないこと。</p> <p>申請地は農用地区域内にありません。</p> <p>(3) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。</p> <p>本計画については、令和 6 年 12 月 20 日に藤枝市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく市長の承認をし、関係各課と土地利用について調整を経ております。</p>

また、申請地周辺は自主運行バス（志太温泉線）の金吹橋停留所から徒歩 600mの住宅街であり、50 戸以上の建物が連たんする地域であることから、本計画は周辺の土地利用状況と適合しております。

- (4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。

都市計画法違反等について該当はありません。

- (5) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認める施設であること。

申請地である稲葉地区は、市内北部の 4 地区のうち稲葉地区及び瀬戸谷地区は人口が減少しており、第 6 次藤枝市総合計画において「地区南東部の集落地は、生活利便機能など居住環境の向上を図るとともに、優良田園住宅等の整備や空き家を含め既存住宅ストック等を有効活用した移住促進と集落地の維持を図ります。」と位置付けられております。また、藤枝市都市計画マスタープランにおいて「集落地」に該当し、「堀之内や谷稲葉、助宗などの集落地は、少子高齢化に対応し、生活に必要な諸機能が近接した効率的な地区を目指して、中山間地域の活性化施策や居住環境向上施策の展開を図り、集落地の維持に努めます。」とされております。本計画は優良田園住宅建設計画の認定を受けており、周辺の自然環境と調和した街並みの形成等に配慮された計画であることから、上記の市の計画に適合しております。

従って、本計画により申請地が優良田園住宅地として宅地分譲されることは、当市の総合計画等に適合し、人口減少が課題となっている当該地区の地域コミュニティや集落の基本的機能の維持など、地域の経済社会活動の活性化に寄与するものと認められます。

- (6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

予定建築物は、商業施設に該当しません。

2 付議基準 14「優良田園住宅」への適合状況について

(1) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。

本計画は、令和 6 年 12 月 19 日に優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画であり、予定建築物は当該計画に基づく一戸建専用住宅です。

(2) 優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

申請者は、令和 6 年 12 月 19 日に優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 4 条第 1 項の規定による認定を受けた者です。

3 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められること

(1) 計画地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと

道路整備について、計画地は西側が市道堀之内木戸口線（現況幅員 西側 2.36～3.16m、北側 2.46～3.27m）、に接しております。市の開発許可技術的指導基準「区域外道路との接続」において、住宅用開発での区域外道路の幅員は規定値 6.5m、特例値 6.0m、「敷地が接する道路の幅員」において、住宅用開発での出入口が設けられる道路の幅員は規定値 6.0mとされており、今回の計画で市道堀之内木戸口線は幅員 6.05mに拡幅予定であり基準に適合する。

上水道整備について、市営上水道が整備されているため、今後新たな整備の必要は生じません。

下水道整備について、下水は各分譲区画で設置する合併

浄化槽にて処理後、道路側溝に排水する計画であるため、今後新たな整備の必要は生じません。

雨水排水について、西側、北側市道堀之内木戸口線道路側溝路→谷稲葉川→二級河川瀬戸川→駿河湾に排水する計画であり、本計画に起因する河川改修の必要は生じません。

以上のことから、本計画に伴う計画地周辺での新たな公共公益施設を整備する必要は生じません。

(2) 計画地周辺の土地利用に大きな変化をもたらされないこと又はそのおそれがないこと

計画地北側、東側及び南側は、住宅地のため、本計画による変更はありません。

計画地西側は、農地ですが、土地所有者へ本計画について事前に説明済みであり、本計画による変更はありません。

以上のことから、本計画により周辺の土地利用に大きな変化はもたらされないと判断できます。

4 予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること

計画地のある稲葉地区は前述のとおり第 6 次藤枝市総合計画及び都市計画マスタープランにおいて住宅地・集落地として位置付けられていることから、本計画は市の政策上問題ありません。

また、申請地周辺は国道 1 号線バイパス谷稲葉インターチェンジが近接している住宅街であり、藤枝市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域として定められている「50 戸連たん」「自主運行バス等の停留所まで概ね 500 メートルにあり、バス等の公共交通機関の利用により、市街地までのアクセスが確保されているこ

と」「生活用水の確保が確実であること」「集团的農地の分断等、農地の効率的な利用に支障を及ぼす恐れがない」等の各基準を満たしたうえで認定を受けた計画であるため、周辺の生活環境や自然環境への影響は少ないと考えます。

以上のことから、本計画が予定地で行われても支障が無いと判断できます。

上記のとおり、本案件は付議基準 14 に適合し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、予定地で行われても支障がないと認められるため、許可することが適切であると考えます。