

様式第 1 号 (第 3 条関係)

藤都第 123 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		島田市御仮屋町 8863 番地の 1						
氏 名		株式会社グロージオ 代表取締役 栗田 良久						
開発区域に含まれる地域の名称		藤枝市堀之内字木戸口 527 番 6						
開発区域の面積		登記 903 m ² (実測 903.39 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		903.39 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	
	そ の 他	優良田園住宅 2 戸 (一戸建専用住宅)						
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 2004 号線道路側溝→普通河川→二級河川谷稲葉川→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	南東側 : 市道 2004 号線 (現況幅員 4.00~4.61m)					
			南東側 : 6.00m~6.54m に拡幅予定					
そ の 他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		堅固な地盤。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>申請者株式会社グロージオは昭和 41 年に島田市で創業し、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 903.39 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 11 月 19 日に開発予備審査の結果通知をし、令和 6 年 11 月 22 日に回答を受け、関係各課との調整が完了しております。</p>

また、申請地周辺は自主運行バス（藤枝駅ゆらく線）の総合運動公園入口停留所から徒歩 320m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 月 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 月 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、計画地は南東側が市道 2004 号線（現況幅員 4.00～4.61m）、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、今回の計画で幅員 6.00～6.54mに拡幅することによって、市道 2004 号線は基準に適合します。

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、南東側市道 2004 号線道路側溝路→普通河川→二級河川谷稲葉川→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

計画地北側は、住宅地であり、本計画による変更はありません。

計画地東側は、市道 7 地区 412 号線に接しており、対側地は住宅地であり、本計画による変更はありません。

計画地南側は、市道 2004 号線に接しており、対側地には畑、果樹園があり、本計画による変更はありません。

計画地西側は、市道 7 地区 204 号線に接しており、対側地は住宅地であり、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、周辺的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。

様式第1号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

函 都 第 1 号
令和7年1月8日

静岡県開発審査会会長 様

函南町長 仁科 喜世志

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		田方郡函南町上沢15番地の3						
氏名		株式会社スタジオ光栄 代表取締役 勝部 信之介 医療法人社団 終 理事長 勝部 定信						
開発区域に含まれる地域の名称		静岡県田方郡函南町平井字向原377番1 ほか10筆						
開発区域の面積		2,647.77㎡ (実測面積)						
目的		有料老人ホームの建設に伴う敷地造成						
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	146.70㎡	2,501.07㎡				
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
		有料老人ホーム		木造		2	682.44㎡	997.98㎡
	診療所		木造		1	253.00㎡	247.00㎡	
土地利用計画	その他	調整池 必要調整容量 112.00㎡ 計画調整容量 123.40㎡						
		駐車区画 26台						
地域指定の適合状況		市街化調整区域 (用途指定なし)						
排水施設		放流先	町道平井上沢寒取免線側溝 → 普通河川 根岸川 → 一級河川 来光川 → 海					
		汚水の処理方式	公共下水道					
道路		取付ける公道	道路名 町道平井181号線 幅員 6.0m					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		地盤：第二種地盤 がけ面：計画地周辺にがけ面なし 緩衝帯：緩衝帯なし						
該当条項	都市計画法第34条第14号							

<p>理 由</p>	<p>申請者は、町内で診療所を開設している医療法人社団 理事長 勝部定信及び株式会社光栄 代表取締役 勝部信之介であり、函南町においても住民の高齢化が進み、独居老人や老夫婦及び認知介護などの世帯が増えていること、また、令和7年以降は団塊世代が後期高齢者となることも見込まれることから計画をするものです。</p> <p>また、診療所も併せて建築を行うことで、老人ホームとの機能面での連携が見込まれることから地域における介護・医療の充実を図ることにつながるものと考えられ、今後迎える高齢化社会においてもその立地が必要な施設と考え、申請に至ったものであります。</p> <p>なお、診療所に係る開発許可については、都市計画法第34条第14号（静岡県開発審査会包括承認基準11 公共公益施設（診療所））に該当するものとして、処分庁において許可する見込みです。</p>
<p>処分庁の意見</p>	<p>本件は、「付議基準4 有料老人ホーム」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2647.77㎡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、農業振興地域の整備に関する法律の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>本件は、令和7年 月 日付けで函南町土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく承認を受けていることから、土地利用調整の手続きを経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合するものと判断します。</p>

- (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。

函南町都市計画マスタープランでは、計画地を含む函南町役場周辺を都市中心拠点として位置付けており、町の都市活動を中心的に支える拠点として都市機能の維持・充実を図ることとしています。本事業については、都市機能の維持・充実に寄与するものと考えられ、また、第六次函南町総合計画の中においては、地域と行政が協力し、住まい・医療・介護・予防・生活支援を一体的に提供する地域包括ケアシステムの重要性にも触れており、その要請を満足するものとも考えます。加えて、函南町第10次高齢者保健福祉計画・第9期介護保険事業計画の中で、本件申請者が予定している有料老人ホームを特定施設入居者生活介護に参入する施設として位置付けており、独居高齢者が増加している中、住み慣れた地域で安心して生活するためには、生活支援を受けることができる施設が必要であるという認識を町として持っていることから、本件施設の立地により、介護事業の選択肢が増加する効果が見込まれます。

- (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。

予定建築物は有料老人ホーム及び診療所であるため、商業施設に該当しません。

2 付議基準4「有料老人ホーム」への適合状況について

- (1) 当該施設の設置及び運営が厚生労働省及び静岡県の策定する有料老人ホームの設置運営指導指針等が適用される場合にあっては同指針等における基準に適合しており、かつ、福祉等関係部局と十分連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

今回の計画は、静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱に適合し、令和6年8月29日付けで証明書を交付されていることから本基準に適合しています。

- (2) 当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであって、分譲方式のものでないこと。

利用権方式のため、本基準に適合しています。

- (3) 当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する厚生労働省の基準等があり適正な料金設定のため不可避の場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は著しく不適當な事情があること。

申請者は町内で診療所を運営しており、既に町内外の病院とのネットワークが確立されていることから、計画する施設についてもそのネットワークを活用することが見込まれ、計画地に立地することの合理性は十分にあるものと考えられます。

- 3 当該地域で行う必要性が認められる開発行為であること。

前述のとおり、計画地は町の施策等に適合しており、当該地域で行う必要性が認められる開発行為であると考えます。

4. 市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められること。

計画地の近隣には、計画施設が主に連携することが見込まれる病院が存在しており、その運営の必要上、計画地に立地することについては、ある程度の合理性が認められます。

5 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) 計画地周辺に新たに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。

計画において、既存町道の拡幅は必要とされるものの、それ以外は大きな施設整備等は予定しておらず、新たな公共公益施設を整備する必要はないと判断できます。

(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。

計画地周辺には市街化区域が広がっており、既存の住宅や病院等が立地していることから、この開発行為により土地利用上の大きな変化がもたらされるものとは考えにくく、周辺生活環境への影響は少ないと考えられます。

6 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。

前述のとおり、計画する施設の立地により周辺の市街化を誘発するようなおそれは低く、また、施設の性質上、近隣の病院との連携が重要であると考えられるところ、計画地については、主要地方道熱海両南線沿線に立地を予定しており、そのアクセス性も良好と認められることから、予定地において開発が行われることについては支障がないものと判断できます。

	<p>これまでに記載したとおり、本件は、当該地域で行う必要性が認められ、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為であること、予定地で行われても支障がないと認められることから、許可することが適切であると考えます。</p>
--	--