

第 2 7 5 回

静岡県開発審査会議案書

※資料の一部を省略しています。

日時 令和 5 年 3 月 9 日 (木)

場所 県庁別館 9 階第 3 会議室

目 次

- 議 第 1 号 市街化調整区域内の建築行為について
墓園管理棟の建築（小山町）
- 議 第 2 号 市街化調整区域内の開発行為について
工場建設に伴う敷地造成（焼津市）

議 第 1 号

市街化調整区域内の建築行為について、次のように本会に付議された。

令和5年3月9日
静岡県開発審査会会長

小都都第1-31号
令和5年1月31日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 小山町長 池谷 晴一

市街化調整区域内の建築行為について (付議)

このことについて、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定により、次のように開発審査会に付議します。

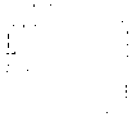


様式第2号（第3条関係）

小都都第1・31号
令和5年1月31日

静岡県開発審査会会長 様

小山町長 池谷 晴



市街化調整区域内の建築行為について（付議）

このことについて、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定により、次のように
開発審査会に付議します。

事業予定者の住所	静岡県駿東郡小山町大御神888番地の2						
氏名	公益財団法人富士霊園 代表理事 江畑 要						
建築物を建築しようとする土地の所在地	駿東郡小山町大御神字ソウリ873番2の内、873番3の内、873番4の内						
土地の面積	729.20㎡						
建築行為の目的	墓園管理棟の建築						
建築物を建築しようとする土地の現況	地目区分	宅地	農地	山林	公用 共地	その他	合計
	面積	0	0	729.20	0	0	729.20㎡
建築物の用途	管理棟						
建築物の規模及び構造	構造	階数	建築面積	延床面積			
	鉄筋コンクリート造	2階	315.00㎡	600.00㎡			
地域指定の適合状況	市街化調整区域（指定なし）						
排水施設	放流先	調整池→町道流末排水路→孫七沢川→須川→鮎沢川→酒匂川→海（相模湾）					
	汚水の処理方式	新設合併処理浄化槽（21人槽）					
道路	取付ける公道	道路名 園内道路→町道上野大御神線					
		幅員 8.0～26.5m→10.00m					
その他 （地盤の改良、擁壁の設置等）							

該 当 条 項	都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ
理 由	<p>申請者は、昭和39年に厚生省財団設立許可を受けて設立した霊園の経営を目的とした事業を営むものであります。</p> <p>昭和40年に墓地理葬等に関する法律に基づく許可を取得後、墓園の造成を開始し、現在まで墓園の管理・運営をしておりますが、管理施設の老朽化が進んでいるため、建て替えが必要な状況です。</p> <p>墓地や納骨堂だけでなく、桜をはじめとする樹木等の植物も多く管理しており、長期間管理施設が使用できなくなることを避け、利便性を向上させるために従前の敷地の範囲外に管理施設を集約する計画です。</p> <p>申請地は市街化調整区域内となりますが、現在も墓園を管理運営しており、建築物を集約する計画が固まったことから、申請に至りました。</p>
処 分 庁 の 意 見	<p>(1) 本申請は、墓園の敷地内の一部において、線引き前から存する建築物及び既存宅地制度により建築された建築物を集約し、建築物の建て替えを行う計画であります。</p> <p>立地基準の適用を検討したところ、包括承認基準24必要最小限不可欠な附属建築物(管理施設・休憩施設等)には、予定建築物の規模の条件である、「機能ごとの附属建築物の延床面積は、おおむね100平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること」に対して機能ごとの面積が100平方メートルを超えてしまうものがあるため該当せず、また、包括承認基準1-6複数敷地を利用する建替えへの適合についても検討しましたが、「利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること」に対して、従前の敷地が隣接していないため該当せず、適合する包括承認基準がないことから特別付議とするものです。</p>

	<p>(2) 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>開発行為はありません。</p> <p>なお、建築行為を行う区域の面積は729.20㎡です。</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>対象となる土地は、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>本件については、小山町土地利用事業に関する指導要綱に基づき、関係各課と土地利用について協議し、令和5年1月31日付けで町長の承認を受けています。</p> <p>申請地を含む周辺区域は、線引き前から墓園として管理運営されていた土地の一部であり、周辺の土地利用状況に適合するものと認められます。</p> <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。</p> <p>申請者及び土地所有者共に、関係法令違反をしている事実はありません。</p> <p>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られる施設であること。</p> <p>町の総合計画では観光レクリエーションゾーンに位置付けられ、都市計画マスタープランでは既存誘客施設に位置付けられており、地域の発展に寄与するものと認められる施設です。</p> <p>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</p>
--	---

ないこと。

計画施設は墓園の管理施設であり、商業施設ではありません。

(3) 当該地域（市町）で行う必要性が認められること

予定地は、昭和40年に墓地埋葬等に関する法律に基づく許可を取得後、墓園の造成に着手し同年に開園した施設であります。

平成2年には、日本さくら名所100選に選定され、町内有数の観光資源にもなっており、町の都市計画マスタープランでは、「既存誘客施設」として位置付けられ、総合計画でも「観光レクリエーションゾーン」に位置付けられています。

事業者は予定地で現在も墓園を管理運営しており、今回の事業は墓園の敷地内の一部で建築物の集約を行うのが主旨であり、墓園の管理施設であることから、予定地以外に立地することが困難であり、予定地で行う必要性が認められる建築行為であります。

(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

今回の事業は長年にわたり予定地で墓園を管理運営する事業者が既存の管理施設を集約することを目的としているものであります。墓園に付随する管理施設となるため、予定地以外に立地することは著しく不相当であると認められます。

(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。

予定地は墓園として整備された敷地の一部であり、上水道設備は、既存の井戸設備を使用し、下水道設備は、新規に合併処理浄化槽を設置する計画です。雨水排水については既存の排水施設が墓園内に設置されているため、そこに接続する計画です。

接道については、墓園内の道路が建築基準法の法以前道路となっており、幅員10mの町道に接続しています。現存する建築物の集約が主旨であることから、現状の交通量と大きく変化はないと

	<p>考えられるため、新たに公共公益施設を整備する必要は生じません。</p> <p>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。</p> <p>計画地周辺には学校等の施設はなく、敷地南側に山林を挟んで民家や寺院、自動車整備工場等が数件ありますが、墓園の管理施設であるため、騒音等が発生するような施設ではありません。</p> <p>また、事業者は予定地で現在まで墓園を運営しており、今回の計画では墓園の敷地内の一部で管理施設の集約を行うものであることから、周辺の土地利用の大きな変化のおそれはないと思われまます。</p> <p>(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</p> <p>予定地は、昭和40年に墓地埋葬等に関する法律に基づく許可を取得後、墓園の造成に着手し同年に開園した施設であります。</p> <p>平成2年には、日本さくら名所100選に選定され、町内有数の観光資源にもなっており、町の都市計画マスタープランでは、「既存誘客施設」として位置付けられ、総合計画でも「観光レクリエーションゾーン」に位置付けられています。また、事業者は予定地で現在も墓園の管理運営を行っており、生活環境や自然環境への影響については可能性は低いと考えられます。</p> <p>今回の事業は老朽化した墓園の管理施設を集約することが主旨であり、予定地以外に立地することが困難であるため、予定地の建築行為についてはやむを得ないと考えられます。</p> <p>以上のとおり、本案件は当該地域で行う必要性が認められること、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相当と認められる建築行為であること、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>
--	---