

議 第 2 号

市街化調整区域内の開発行為について、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

焼 65 - 228 号
令和5年1月31日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 焼津市長 中野 弘道

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。

様式第1号（第3条関係）

焼 65 - 228 号
令和5年1月31日

静岡県開発審査会会長 様

焼津市長 中野 弘道

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		東京都品川区戸越四丁目7番15号						
氏名（名称）		株式会社吉村 代表取締役社長 橋本久美子						
開発区域に含まれる地域の名称		焼津市越後島字越後島436番						
開発区域の面積		公簿面積 2807㎡ 実測面積 2802.76㎡						
目的		工場建設に伴う敷地造成						
開発区域内の土地の現状		地目区分	宅地	農地	山林	公用地	その他	合計
		面積(㎡)		2807				(公簿) 2807 (実測) 2802.76
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	
		工場		鉄骨造	3	1605.00㎡	4366.30㎡	
		倉庫		軽鉄骨造	1	3.66㎡	3.66㎡	
	駐輪場		鉄骨造	1	24.34㎡	24.34㎡		
その他		緑地、駐車場、調整池（地下式、緑地兼用）						
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放流先		調整池→普通河川→(一)梅田川→ (二)朝比奈川→(二)瀬戸川→駿河湾				
		汚水の処理方法		合併処理浄化槽30人槽				
道路		取付ける公道	市道 東名インター東線		取付道路	延長0m(なし)		
			幅員W=6.54m～ 6.55m			幅員0m(なし)		
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		隣地及び道路はほぼ同じ高さの造成計画であり、がけ面はありません。						

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	<p>申請者である株式会社吉村は、昭和7年7月に創業し、90年の歴史を持つ日本茶を中心とした食品の包装資材の企画・製造・販売を行っているメーカーです。</p> <p>焼津市においては、昭和45年10月に静岡営業所を開設。昭和48年11月にはグラビア印刷工場を完成。平成25年5月よりエスプリ印刷工場(デジタル印刷)を操業し、エスプリ印刷数は世界でNo.1になる等、両工場は同社の生産拠点となっております。</p> <p>印刷業界において、急激な市場変化による商品の多様化(小ロット化)へのニーズが高まっており、これに対応するため、グラビア印刷のデジタル化が最優先課題となっております。</p> <p>そのような中、同社の強みである効率的な生産体制を生かすことが出来るデジタル印刷工場を建設するため、既存の生産拠点に近接する事業用地の取得を計画しましたが、市街化区域には適地がありませんでした。</p> <p>申請地は、市街化調整区域ですが、市街化区域(準工業地域)に近接し既に工場・倉庫の土地利用がされている地域であり、東名高速道路焼津インターチェンジに近いことから交通利便性に優れているだけでなく、当社の強みを生かせる生産体制の構築が可能であるため、新工場の計画地として今回の申請に至りました。</p>
処分庁の意見	<p>本案件は、付議基準13の「地域振興のための工場等」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2802.76㎡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>農用地区域内農地ではありません。</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。

令和4年11月21日に焼津市土地利用委員会の承認済みです。

申請地の周辺には工場・倉庫・事務所・店舗等などが立地しており、周辺の土地利用状況に適合するものと考えます。

(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られる施設であること。

申請地の越後島地区は、焼津市都市計画マスタープランにおいて、市街地環境整備検討地に位置付けられており、市の総合計画その他の計画に適合しております。

本計画では、申請地での操業にあたり最終的に12名の新規雇用を行う計画であることから、地域における雇用維持・創出に繋がり、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ります。

(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。

商業施設ではないので、これに適合します。

2 付議基準13「地域振興のための工場等」への適合状況について

(1) 工場等は、製造業の工場、研究所又は情報通信業の開発センター、計算センター、データセンターなどであること。

計画施設は、日本標準産業分類の「大分類E：製造業 1513：紙以外の印刷業及び1825：プラスチックフィルム・シート・床材・

合成皮革加工業」に該当する工場であります。

- (2) 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

本市の市街化区域に、今回の計画を満たす一団の土地はありません。

申請地は、東名高速道路焼津インターチェンジに近く、交通利便性に優れており、既存工場に近接していることから、工場間の連携及び商品の配送等における事業の効率化に繋がります。

これら社会経済条件を、総合的に勘案してやむを得ないと認められます。

- (3) 対象となる土地は、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。

申請地は、焼津市都市計画マスタープランにおいて、東名高速道路焼津インターチェンジの交通利便性を活かし周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工場系・流通業務系土地利用など市の活力を高めるための土地利用を検討していく「市街地環境整備検討地」に位置付けられております。

- 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) 予定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。

申請地の前面道路である市道東名インター東線は、幅員6.54m～6.55mで整備されており、車両の交通に支障がなく開発許可基準に適合しているため、新たに道路整備する必要はありません。

上水道及び汚水排水については、既存施設を利用するため、新たに整備する必要はありません。

雨水排水については、開発許可基準に基づき算出した必要調整容量（148.45㎡）以上を確保した調整池を計画地内に設置し排水する計画となっております。

なお、流下能力の算定の結果、放流先の河川を改修する必要はありません。

よって、予定地周辺に新たに公共公益施設を整備する必要はありません。

(2) 予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定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

申請地の越後島地区は、市街化区域（準工業地域）に隣接しており、東名高速道路焼津インターチェンジの供用開始以降、交通利便性を活かし県道焼津森線沿線を中心に工場・倉庫・事務所・店舗などが立地してきた経緯があり、市街地を形成している地区であることから、周辺の土地利用に大きな変化をもたらされないものと考えます。

4 予定地で行われても支障がない（やむを得ない）と認められること。

本計画地である越後島地区については、前述のとおり以前より工場・倉庫等が立地してきた経緯があり、焼津市都市計画マスタープランにおいては、東名高速道路焼津インターチェンジの交通利便性を活かし周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工場系・流通業務系土地利用など市の活力を高めるための土地利用を検討していく「市街地環境整備検討地」に位置付けられていることから、本計画は市の政策上においても問題ありません。また、地元説明において周辺住民の理解を得られており、景観条例により建物の色彩等を周辺に配慮するなど、周辺環境と調和を図る計画であることなどから、当該開発行為が予定地で行われても支障がないと認めます。

これまでに記載したとおり、本案件は、付議基準13に適合し、周辺における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）と認めるため、許可することが適切であると考えます。