

第 2 8 4 回

# 静岡県開発審査会議案書

日時 令和 6 年 11 月 28 日 (木)

場所 県庁別館 20 階 第 1 会議室 C



様式第2号（第3条関係）

小都都第1-19号

令和6年10月29日

静岡県開発審査会会長 様

小山町長 込山 正秀



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		御殿場市新橋1784番地						
氏名		公益社団法人 有隣厚生会 代表理事 若林 良則						
建築物を建築しようとする土地の所在地		駿東郡小山町用沢字下ノ原437-1の内						
土地の面積		1,184.39㎡						
建築行為の目的		介護医療院の建築						
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	1,184.39	0	0	0	0	1,184.39㎡
土地利用計画	予定建築物の用途及び規模構造	<p>介護医療院 構造：鉄骨造3階建 建築面積：444.53㎡ 延床面積：1,193.10㎡</p> <p>ポーチ 構造：鉄骨造平屋建 建築面積：102.12㎡</p> <p>合計 建築面積：546.65㎡ 延床面積：1,193.10㎡</p>						
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場 6台 (乗用車5台、思いやり駐車場1台)</li> <li>・調整池(地下式、必要容量：202.00㎡、計画容量：240.17㎡)</li> <li>・緑地、車路等</li> </ul>						
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→町道一色中日向線道路側溝 →庄武沢川→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(50人槽)					
道路		取付ける公道	道路名 なし					
			幅員 なし					
その他 (地盤の改良、擁壁の設置等)		切土・盛土なし						

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>申請者である 公益社団法人 有隣厚生会 は、昭和22年の法人成立から現在までに、公立病院のない御殿場市・小山町地域で「富士病院」「富士小山病院」「東部病院」の3病院の運営と、在宅医療の推進を担う「訪問看護ステーションごてんば」、軽度の認知症要介護者の共同生活施設「グループホームごてんば」、分娩を取り扱う「共立産婦人科」を運営し、御殿場・小山町における医療や介護の中核的機能を果たしています。</p> <p>介護医療院は、平成30年の介護保険法等の改正法施行により新たに法定化された施設であり、医療の必要な要介護高齢者のための長期療養・生活施設です。医学的管理のもとで長期療養が必要な人に対し、生活の場としての機能も兼ね備えており、生活機能を維持改善するリハビリテーションや看取りにも対応します。富士小山病院が運営していた介護療養型医療施設（長期に渡る療養や介護、リハビリテーションなどのサービスを提供する施設）が、平成18年の医療・介護保険制度の見直しにより令和6年3月31日に廃止されたことから、これに代わる施設として建築しようとするものであり、また、今後も町内で介護サービスを必要とされる75歳以上の被保険者数も増加の見込みであるため、要介護高齢者の受け皿として立地が求められている施設であります。</p> <p>さらに、介護医療院は、長期的な医療と介護が必要な方に対する施設であるため、基本的には長期間の入所が想定される施設であります。医療の提供が不要なほど状態が回復された場合には、自宅に戻られたり介護老人福祉施設といった介護のみを提供する施設に移動されることもあります。つまり、そのまま施設で看取られる方が大半であります。つまり、時には緊急に高度な医療を要する方が入院される施設であるということです。医療設備の充実している総合・救急病院が隣地にあることで、緊急時の対応が可能となります。</p> <p>申請地は市街化調整区域内であり、現在は富士小山病院の外来駐車</p>

	<p>場として利用されていますが、代替駐車場の確保ができたことから申請に至ったものであります。</p>
<p>処 分 庁 の 意 見</p>	<p>介護医療院は、介護保険法第8条第29項に定められたものであり、包括承認基準11に定める類型化された開発（建築）行為の基準に適合するものではないため、特別付議とするものであります。</p> <p><b>1 付議基準の共通基準への適合状況</b></p> <p><b>(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。</b></p> <p>開発行為はなく、建築行為を行う区域の面積は1,184.39㎡であり、適合します。</p> <p><b>(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。</b></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><b>(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。</b></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6年10月〇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、昭和63年から申請者により富士小山病院敷地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><b>(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。</b></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。

**(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。**

当町の都市計画マスタープランにおける区域の位置づけのない土地ではありますが、都市計画マスタープランが策定された平成14年3月には既に富士小山病院の外来駐車場として利用されている土地であります。(昭和63年4月 富士小山病院開設)

また、小山町高齢化保健福祉計画及び第9期介護保険事業計画において、当該施設は令和8年度の開設が計画されており、この計画は町の基本計画である小山町総合計画を上位計画とし、福祉分野の施策を総合的に含む小山町地域福祉計画との整合、その他関連計画との整合・共同を図り、策定されています。

富士小山病院との連携が可能な当該地に介護医療院が開設されることによって、介護医療サービスの拡大や緊急時への対応ができる体制が期待できます。

**(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。**

計画施設は介護医療院であるため、商業施設ではありません。

**2 当該地域（市町）で行う必要性が認められること**

現在、町内に介護医療院はなく、医療の必要な要介護高齢者は町外の介護医療院に入所せざるを得ない状況です。また、令和6年3月31日に介護療養型医療施設が廃止されたことや介護サービスを必要とされる75歳以上の被保険者数の増加が見込まれることから、介護高齢者の受け皿として建設が求められている施設であ

ります。

また、令和8年度の介護医療院の開設は、小山町高齢化保健福祉計画及び第9期介護保険事業計画に定められているものであります。

### 3 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こと

当該施設は長期的に医療と介護を要する方を入所対象とした施設であり、そのまま施設で看取られる方が大半であります。そのため、時には緊急に高度な医療を要する場面があります。

以上のことから、医療設備の充実する総合・救急病院が隣接する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る。

### 4 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

計画地への乗り入れは、計画地北側に接する県道須走小山線からを計画していますが、現在の富士小山病院の出入り口をそのまま利用するため、当該建築行為による新たな道路整備は必要ありません。

また、上水道は計画地西側に隣接する町道一色中日向線に付設されている町水道より引込み、汚水は敷地内に設置する合併浄化槽（50人槽）にて処理した後、調整池放流管に接続、同道路側溝を経由し庄武沢川へ放流します。

さらに、雨水排水については予定建築物地下に調整池を設け、汚水排水と同様のルートにより放流します。

よって、排水に関しても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**

計画地は市街化区域から約70mに位置し、県道須走小山線及び町道一色中日向線は小学校、中学校の通学路となっています。

計画地への出入りは、介護医療院入所者及びその家族や業者に限られ、緊急車両や富士小山病院の無料送迎車両の出入りも想定されますが、現在の利用状況と変わりありません。周辺の交通状況に大きく変化をもたらすものではありません。

また、計画地は富士小山病院の外来駐車場として運営されていますが、代替駐車場を当該病院の南東側に再整備する計画であり、外来患者等は病院南東側からの出入りが可能となります。このため、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

**5 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**

予定地は、昭和63年4月に開院された富士小山病院の外来駐車場として現在まで利用されています。病院の建築にあたり、昭和60年に町の土地利用事業の承認を受けており、平成に入って病棟や事務所の増築はありましたが、いずれも都市計画法施行規則第60条に定める適合証明を受け適切に建築されているものであります。

町の都市計画マスタープランでの位置づけのない地域ではあるものの、介護医療院の令和8年度開設は小山町高齢化保健福祉計画及び第9期介護保険事業計画に定められているものであります。

また、町の土地利用事業承認申請時に事業者が行った地元住民に対する事業説明会において、特段意見等は出ておりません。

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、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内



	<p>で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>
--	--