

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6年3月14日
静岡県開発審査会会長

湖 都 計 第 32 号
令和6年2月6日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 湖西市長 影山 剛士

市街化調整区域内の開発行為について (付議)

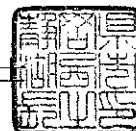
このことについて、都市計画法第34条第14号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

様式第1号 (第3条関係) (用紙 日本産業規格A4縦型)

湖都計第32号
令和6年2月6日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 湖西市長 影山 剛士



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		静岡県浜松市中央区高塚町300番地						
氏名		スズキ株式会社 代表取締役社長 鈴木 俊宏						
開発区域に含まれる地域の名称		湖西市白須賀字宿北4363番1の一部、4363番35の一部、4363番36、4363番42の一部、4364番6の一部、4366番1の一部、4370番2の一部、4373番1の一部、4520番1の一部						
開発区域の面積		8,156.70㎡						
目的		社員寮の建設に伴う敷地造成						
開発区域内の土地の現状 (実測面積)		地目区分	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
		面積	735.46㎡				7,421.24㎡	8,156.70㎡
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	
		寮(共同住宅)	鉄筋コンクリート造		5	2,170.88㎡	9,035.71㎡	
		立体駐車場	鉄骨造		1	2,424.71㎡	2,411.31㎡	
		自動二輪駐車場①	鉄骨造		1	92.03㎡	92.03㎡	
		自動二輪駐車場②	鉄骨造		1	26.52㎡	26.52㎡	
		自動二輪駐車場③	鉄骨造		1	11.44㎡	11.44㎡	
		駐輪場①②	鉄骨造		1	19.97㎡	19.97㎡	
	ポンプ室	鉄骨造		1	9.00㎡	9.00㎡		
	その他	緑地：352.26㎡(4.32%) 調整池：必要調整容量754.46㎡・計画調整容量1,556.37㎡ 屋外駐車場：586.95㎡(駐車ます59区画)						
地域指定の適合状況		市街化調整区域、市街化区域(工業専用地域)						
排水施設		放流先	調整池 → (準)笠子川 → (二)笠子川 → (二)都田川(浜名湖)					
		汚水の処理方式	合併浄化槽にて処理後、東側道路側溝へ放流					
道路		取付ける公道	市道鈴木自動車2号線					
			幅員 17.00m					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		地盤調査の結果に基づき適切な改良を行う。 がけ面はなし。盛土および切土部分にL型擁壁を施工する。 緩衝帯の設置なし。						

該 当 条 項	都市計画法第29条第1項、第34条第14号
理 由	<p>申請者は、大正9年に現浜松市で設立されて以来、自動車等製造業を営んでいる自動車メーカーです。湖西市においては昭和45年に湖西工場が稼働開始し、現在、主要な生産拠点の一つとなっています。</p> <p>湖西工場の社員寮は昭和46年に工場敷地の隣接地に建築され、現在多くの従業員が生活していますが、建築されてから53年が経過し、建物の耐久性や設備の老朽化等の問題が生じています。</p> <p>これらの問題を解決するため、社員寮の移転、建替えを検討した結果、工場敷地の隣接地で現在駐車場として使用している計画地が本事業の適地であると判断し、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7「事業従事者の住宅、寮等」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8,156.70㎡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>開発区域は、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内ではありません。</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>令和6年1月26日に、湖西市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、関係各課と土地利用について協議、調整を経ております。</p> <p>(4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法違反又は関係法令違反の事実がないこと。</p> <p>対象となる者及び土地所有者に法令違反をしている事実はありません。</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る施設であること。

計画地及び隣接する事業所は湖西市都市計画マスタープランにおいて、既存産業拠点に位置付けられた区域内であり、予定建築物は製造業を営む事業所の社員寮であることから、市の土地利用方針に適合し、地域の経済社会活動の活性化に寄与する施設と認められます。

- (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7「事業所従事者の住宅、寮等」への適合状況

- (1) 法第29条第1項の許可を受けた開発行為に係る市街化調整区域内の事業所又は従前から市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等の建築に係る開発行為であること。

事業所は市街化調整区域と市街化区域がまたがる区域に立地されており、市街化調整区域の立地基準を満たし平成17年3月19日に工場増設のための敷地造成を目的として、法第29条第1項の開発許可を受けています。

本計画は、当該事業所において業務に従事する者の社員寮の建築に係る開発行為であることから、これに適合します。

- (2) 社宅等が、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、次のいずれかであること。

- ①当該社宅等が事業所と一体的に立地していること。
- ②当該社宅等が既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地していること。

①当該社宅等と事業所は、それぞれ区域を明確に分けつつ隣接し全体として一体的に立地しています。

- (3) 当該社宅等の敷地が、事業所の隣地もしくは近接している土地であること。

当該社宅等の敷地は、事業所に隣接しています。

- (4) 社宅等の規模が、その事業者の規模に比して過大なものではないこと。

事業所の規模および現在使用している社員寮の入寮者数と今後想定される新たな入寮者数を考慮すると、社宅の規模や計画は過大ではないと判断できます。

- (5) 対象となる土地が他の法令による許可を必要とする場合にあってはその許可を受けることが確実であること。

対象となる土地について、他の法令による許可は必要ありません。

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。

計画地が接する市道鈴木自動車2号線は、幅員が17mであることから、開発許可基準に適合しており、歩道も整備されていることから、新たな道路整備の必要はありません。

雨水排水については、調整池を設置し、準用河川笠子川へ排水します。なお、下流の流下能力検討の結果、放流先の河川等の改修を行う必要はありません。

以上により、計画地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要はありません。

- (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。

計画地は市街化区域と市街化調整区域がまたがる土地で、計画地の北側が市街化区域（工業専用地域）の工場敷地であり、西側の市街化調整区域部分は保安林となっています。南側は市道、東側は工場への通路となっていることから周囲に住宅はなく、新たに大規模な建築物が立地する余地もないことから、計画地周辺の土地利用に大きな変化をもたらすことはありません。

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。

前述のとおり、計画地および隣接する事業所は湖西市都市計画マスタープランにおいて、既存産業拠点に位置付けられた区域内であり、予定建築物は製造業を営む事業所の社員寮であることから、市

の土地利用方針に適合すると考えます。

計画地は既に当該事業所の駐車場として土地利用が図られており、また計画地の周囲は工場、市道および保安林に囲まれていることから隣接地に住宅は無く、周辺地域への生活環境や自然環境に大きな影響をもたらす恐れはないと判断します。

これまでに記載したとおり、本案件は、付議基準7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。