

第 2 8 3 回

静岡県開発審査会議案書

日時 令和 6 年 9 月 26 日 (木)

場所 県庁別館 20 階 第 1 会議室 A

議 第 1 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9月26日
静岡県開発審査会会長

長 建 計 第 115号
令和6年9月10日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 長泉町長 池田 修

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）

長 建 計 第115号
令和6年9月10日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁） 長泉町長 池田 修

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	沼津市下香貫字上障子415番地の1						
氏名	富士伊豆農業協同組合 代表理事組合長 梶 毅						
開発区域に含まれる地域の名称	駿東郡長泉町下長窪字水穴229番の一部、234番、249番4の一部、250番1、250番2の一部、250番4の一部、250番5の一部、252番、 上長窪字柏窪753番3の一部、761番2の一部 計：10筆 沼津市大岡字土手下4071番1、4072番2、4071番3、4071番4、4071番5、4071番6、4071番7、4071番8、4071番9、4071番10、4071番11、4071番12、4071番13、4071番14、4071番19、4071番20、4071番21、4071番22、4071番23、4071番25、4071番26、4071番30、4071番32 計：23筆						
開発区域の面積	36,906.10m ² (実測)						
目的	富士伊豆農業協同組合本店の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	公共用地	その他	合計
	面積(m ²)		30,564	9,891	7,149		6,380.94 (長泉町) 36,906.10 (実測)

土地利用計画	<p>予定建築物等の用途及び規模構造</p> <p>本店：鉄骨造4階建 建築面積：1,594.12㎡ 延床面積：5,997.73㎡ ファーマーズマーケット：鉄骨造2階建 建築面積：1,715.36㎡ 延床面積：2,386.38㎡ 屋外トイレ：鉄骨造平屋建 建築面積：101.77㎡ 延床面積：101.77㎡ 器具庫：軽量鉄骨造平屋建 建築面積：100.98㎡ 延床面積：100.98㎡ 車庫：軽量鉄骨造平屋建 建築面積：70.87㎡ 延床面積：70.87㎡ 駐輪場：軽量鉄骨造平屋建 建築面積：48.05㎡ 延床面積：48.05㎡ ごみ収納庫：軽量鉄骨造平屋建 建築面積：9.03㎡ 延床面積：9.03㎡ 受水槽ポンプ室：ステンレスパネル構造2棟 建築面積：14.00㎡ 延床面積：14.00㎡ 浄化槽機械室：鋼板パネル構造 建築面積：2.55㎡ 延床面積：2.55㎡ 合計 建築面積：3,656.73㎡ 延床面積：8,731.36㎡</p>	
	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 577台 (乗用車：574台、大型バス：3台) ・調整池(地下式、堀込式)、ドッグラン、実験農園、緑地、通路、受水槽等 	
地域指定の適合状況	指定なし(市街化調整区域)	
排水施設	放流先	調整池→町管理水路→池田都市下水道→一級河川黄瀬川→一級河川狩野川→海
	汚水の処理方式	合併浄化槽(460人槽、10人槽)
道	取付ける公道	道路名 県道大岡元長窪線、沼津市道10875号線
		幅員 12.0m、5.5m

<p>その他の (地盤、がけ面、緩衝帯)</p>	<p>全体的にローム層であり表土、ローム層、凝灰角礫岩で構成されている。地表面から表土厚0.5m、スコリア質厚2.5m、ローム厚5.6m、粘性質ローム厚5.7mでそれ以下に凝灰角礫岩が存在する。構造物基礎部地耐力不足については、地盤改良等による対策をし、必要反力を確保する。建物基礎は支持層まで杭基礎を設置する。地下水は確認されていない。崖勾配30度を超える法面は発生せず、小規模法面については緑化する。</p> <p>緑地帯については、低木を主にドッグランは全面張芝で計画し、沼津市土地利用指導要綱に基づく緑地率の10%以上を確保している。</p>
------------------------------	---

<p>該 当 条 項</p>	<p>都市計画法第34条第14号（特別付議）</p>
<p>理 由</p>	<p>申請者である富士伊豆農業協同組合は、令和4年4月1日に県東部地区の8つのJAが合併して誕生した全国有数の規模を誇る農業協同組合である。</p> <p>同組合は、「富士伊豆からつなぐ～大地と地域と農業のみらい～」の経営理念のもと、組合員や地域の住民に対し、安全・安心な農畜産物を提供するとともに、豊かで暮らしやすい地域社会の実現に向けて、総合事業を展開している。合併に伴い、各JAの機能を集約した本店機能を有する施設を設置する必要があったが、現在は、暫定的に本店機能を市内の旧なんすん本店において運用している状況である。しかし、当面の本店となる旧なんすん本店は、完成から50年以上経過し、老朽化が進行している。また、富士伊豆農業協同組合は本店職員が300人規模となるが、手狭なため、一部の部署を沼津農業会館に分散している。</p> <p>今後、事業規模で全国有数となったスケールメリットを生かし、戦略的に事業運営を行っていくなかで、拠点を新たに設け、本店機能を集約させて業務の効率化を図ることは、急務の課題となっている。</p> <p>このような背景での施設立地の条件としては、津波等による災害の危険性がないこと、地理的に管内の中心に位置すること、交通アクセスが良いこと及び税務署や県農林事務所等の行政機関との近接性を考慮の上、管内で検討した結果、旧なんすん地区に移転する方針となった。管内の各JA本店の土地利用も検討したが、敷地面積が手狭であることや交通アクセスが悪いことなどの課題があり、候補地の決定には至らなかった。</p>

	<p>計画地は市街化調整区域であるが、新東名長泉沼津インターチェンジから南に約1キロメートルの距離に位置し、東駿河湾環状道路や東名高速道路、国道246号など主要道路に近く、合併で県東部全域になる管内の各拠点とのアクセス向上を見込んでおり、条件を満たす土地として候補地以外をもって代えることが困難と考えます。</p> <p>このような背景から計画地が諸条件に適合しており、最適地と判断したため、申請するものであります。</p>
<p>処分庁の意見</p>	<p>本案件は、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、特別付議によるものです。</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>開発行為を行う区域は36,906.10㎡であり、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8月26日に、長泉町土地利用事業指導要綱に基づく承認を受けております。</p> <p>また、令和6年8月7日に、沼津市土地利用事業指導要綱に基づく承認を受けております。</p> <p>計画地は新東名高速道路長泉沼津IC付近であり、交通利便性のよい立地を生かした大規模流通業務施設が隣接しており、本計画は周辺の土地利用状況と適合します。</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>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ない。</p>

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。

長泉町都市計画マスタープランにおいて、物流・地域振興系工業誘導地（新東名高速道路長泉沼津IC周辺）に位置付けられており、町の土地利用構想に合致しています。

また、新たな雇用が確保され、地域の発展に寄与する計画であると認められます。

- (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。

富士伊豆農業協同組合は、農業協同組合法に規定される組織であり、農業生産力の増進等農業の振興を目的としており、ファーマーズマーケットについては、地元の農業者と契約をし、地産地消の方針に基づき農産物の販売を行う農産物直売所であり、当町としては大規模店舗（延床面積1,000㎡以上の小売店・飲食店）としては扱いません。

- 2 当該地域（市町）で行う必要性が認められる開発行為であるか
富士伊豆農業協同組合は、令和4年4月に県東部の8JAが合併し全国有数規模の農業協同組合であります。

合併に伴い各JAの機能を集約した本店機能を有する施設が必要であったが、暫定的に沼津市内の旧なんすん本店と沼津農業会館に分散して運営しています。旧なんすん本店は昭和44年に建築され、50年以上が経過し老朽化が進行しています。

また、海拔2.8mであり、静岡県第4次地震被害想定では1mの浸水が想定され大規模災害時の被害が甚大であります。

そのため、分散している本店機能を集約し業務効率化を図ることや、内陸部へ移転することで津波リスクの回避が可能となるため計画地に本店等を建設するものです。

当該地周辺は、長泉町都市計画マスタープランにおいて、物流・地域振興系工業誘導地（新東名高速道路長泉沼津IC周辺）に位置付けられており、周辺の自然的土地利用との調整や周辺の景観との調和を図りつつ、交通利便性を活かした新たな活力創出の

拠点や町内の既存工場の移転の受け皿となるよう、物流関連事業所や地域振興に寄与する事業所等を計画的に誘導しており、当該計画により新たな雇用が創出され周辺地域の活性化に貢献できる事業として、必要性が認められる開発行為であると判断します。

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

本計画はJAの本店機能及び実験農園の建設を目的としています。

計画の内容として、ファーマーズマーケットについては、既に営業を開始している富士宮市の「う宮～な」の敷地面積約1.5ha、本店敷地面積については、旧本店の敷地面積約1haを参考にしていきます。本計画地は、新東名長泉沼津インターチェンジから南に約1キロメートルの距離に位置し、東駿河湾環状道路や東名高速道路、国道246号など主要道路に近く、「う宮～な」と比較しアクセスが良く、より多くの需要を見込んでいます。

以上から、事業に要する一団の土地が必要であり、市街化区域内において計画に適する土地を確保することは困難であると認められます。

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

計画地からの主な乗入れは、県道大岡元長窪線を利用する計画であるため、当該開発行為により新たな道路整備は必要ありません。

上水道は隣接する沼津市北小林第二取水場から取水し、汚水は敷地内に合併浄化槽を設置し、敷地内の汚水排水管を経由し調整池放流管に接続後、池田都市下水道に放流します。

雨水については敷地内に調整池を2基設置し、池田都市下水道に放流するため、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

本計画地周辺地域は長泉町都市計画マスタープランにおいて、物流・地域振興系工業誘導地（新東名高速道路長泉沼津IC周辺）に位置付けられております。そのため、将来的には物流・地域振興系の工場が立地する可能性があることから、本計画に

よる影響はありません。

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。

計画地は長泉町都市計画マスタープランにおいて、物流・地域振興系工業誘導地（新東名高速道路長泉沼津IC周辺）に位置付けており、町の将来土地利用構想にも合致し、新たな雇用が確保され、地域の発展に寄与する計画であります。

また、町の土地利用事業承認時に地元自治会及び周辺地域への説明を行っており、特段意見等は出ておりません。

なお、本計画の大半を占める沼津市では、第5次沼津市総合計画において、産業集積検討区域に位置付けられていることや、第2次沼津市都市計画マスタープランで、（都）片浜池田線沿道ゾーンに指定しており、沼津市の新たな発展を牽引する都市的土地利用を検討するエリアであります。

これまで記載したとおり、本計画は、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、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当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（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。