

議 第 3 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

藤 都 第 87号

令和6年8月20日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 藤枝市長 北村 正平

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）

藤都第87号
令和6年8月20日

静岡県開発審査会会長 様

藤枝市長 北村 正平

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		焼津市道原 699 番地の 1						
氏名		有限会社 アイ・ランド 代表取締役 中島 篤						
開発区域に含まれる地域の名称		静岡県藤枝市大洲五丁目 16 番 1、16 番 2、16 番 3、16 番 4						
開発区域の面積		登記 3,411 m ² (実測 3,516.23 m ²)						
目的		宅地分譲に伴う敷地造成事業 (優良田園住宅)						
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		3,516.23 m ²				
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	
		優良田園住宅 9 戸 (一戸建専用住宅)						
	その他	水路管理道、調整池、ゴミ置き場、既存道路拡幅						
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放流先	普通河川→大井川用水→二級河川志太田中川→駿河湾					
		汚水の処理方式	合併処理浄化槽 (各分譲区画ごと)					
道路		取付ける公道	北東側：県道島田大井川線 南東側：市道 3 地区 219 号線 北西側：市道 3 地区 221 号線					
			北東側：幅員 10.07～10.10 m 南東側：幅員 6.08 m 北西側：幅員 2.83 m (6.0m に拡幅)					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		地盤は礫質土で堅固。がけ面なし。緩衝帯の設置なし。						
該当条項	都市計画法第 34 条第 14 号							

<p style="text-align: center;">理 由</p>	<p>申請者有限会社アイ・ランドは平成 13 年に焼津市で創業し、志太榛原地域を中心に不動産の分譲、仲介業等を行っております。</p> <p>申請地である藤枝市大洲地区は一部の工業専用地域を除くほぼ全域が市街化調整区域であり、人口減少による地域コミュニティの縮小、将来的な公共交通やスーパーマーケットといった生活インフラの継続が課題となっております。</p> <p>そこで、優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく認定制度を活用して良好な住宅地を供給することで、大洲地区への移住、定住促進に寄与したく宅地分譲を計画しました。</p>
<p>処分庁の意見</p>	<p>本案件は、付議基準 14 の「優良田園住宅」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3,516.23㎡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>申請地は農用地区域内にはありません。</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>本計画については、令和6年8月14日に藤枝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ており、承認手続きの中で土地利用の調整を経ております。</p> <p>また、申請地は市立大洲小学校に近接しており、50戸以上の建物が連たんする既存の集落内にあることから、本計画は周辺の土地利用状況と適合していると考えます。</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。

都市計画法違反等について該当はありません。

- (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る施設であること。

申請地である大洲地区は、市内南部の3地区のうち唯一人口が減少しており、第6次藤枝市総合計画において「優良田園住宅等の活用により新たな住宅地の形成を検討するとともに、自然環境と調和した落ち着いた着きのある住宅地の維持、向上を図ります。」と位置付けられております。また、藤枝市都市計画マスタープランにおいて「集落地」に該当し、「地区計画などの制度の活用により、無秩序な開発を抑制し、自然環境と調和した落ち着いた着きのある住宅地の維持、向上に努めます。」とされております。本計画は優良田園住宅建設計画の認定を受けており、周辺の自然環境と調和した街並みの形成等に配慮された計画であることから、上記の市の計画に適合しております。

従って、本計画により申請地が優良田園住宅地として宅地分譲されることは、当市の総合計画等に適合し、人口減少が課題となっている当該地区の地域コミュニティや集落の基本的機能の維持など、地域の経済社会活動の活性化に寄与するものと認められます。

- (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 14「優良田園住宅」への適合状況について

- (1) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。

本計画は、令和6年9月19日に優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画であり、予定建築物は当該計画に基づく自己用一戸建専用住宅です。

(2) 優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

申請者は、令和6年9月19日に優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた者です。

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) 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

道路整備について、計画地は北東側が県道島田大井川線（現況幅員 10.07～10.10m）に接しております。市の開発許可技術的指導基準「区域外道路との接続」において、住宅用開発での区域外道路の幅員は規定値 6.5mとされており、基準に適合しております。住宅敷地への乗り入れのため歩道の切り下げ工事を行います。

北西側の接道である市道 3 地区 221 号線は現況幅員が 2.83mであるところ、6mに拡幅します。

上水道整備については、市営上水道が整備されているため、今後新たな整備の必要は生じません。

下水道整備については、下水は各分譲区画で設置する合併処理浄化槽にて処理後、敷地北側の普通河川に排水する計画であるため、今後新たな整備の必要は生じません。

雨水排水については、普通河川→大井川用水→二級河川志太田中川→駿河湾に排水する計画であり、本計画による修水流域の変更はありません。流下能力の算定の結果、本計画に起因する河川改修の必要はありません。

その他生活に関する設備について、ゴミ置き場に関しては開発区域内に新設し、開発事業者が管理します。

以上のことから、本計画に伴う計画地周辺での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

計画地北東側は県道島田大井川線を挟み住宅地及び農地として利用されており、本計画による変更はありません。

計画地南東側は市道3地区219号線を挟み住宅地及び農地として利用されており、本計画による変更はありません。

計画地南西側は水路及び市道3地区237号線を挟み農地として利用されており、本計画による変更はありません。

計画地北西側は市道3地区221号線を挟み農地として利用されており、本計画による変更はありません。

以上のことから、本計画により周辺の土地利用に大きな変化はもたらされないと判断できます。

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

計画地のある大洲地区は前述のとおり第6次藤枝市総合計画及び都市計画マスタープランにおいて住宅地・集落地として位置付けられていることから、本計画は市の政策上問題ありません。

また、申請地周辺は大洲小学校が近接する住宅街であり、藤枝市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域として定められている「50戸連たん」「大洲地区交流センターまで概ね800メートルの生活圏内」「新産業地ゾーンを含まない」「集団的農地の分断等、農地の効率的な利用に支障を及ぼす恐れがない」等の各基準を満たしたうえで認定を受けた計画であるため、周辺の生活環境や自然環境への影響は少ないと考えます。

以上のことから、本計画が予定地で行われても支障が無いと判断できます。

上記のとおり、本案件は付議基準14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。