

第 2 7 9 回

静岡県開発審査会議案書

※資料の一部を省略しています。

日時 令和 5 年 11 月 30 日 (木)

場所 県庁別館 7 階第 2 会議室 B

目 次

- 議 第 1 号 市街化調整区域内の開発行為について
工場建設に伴う敷地造成（焼津市）
- 議 第 2 号 市街化調整区域内の開発行為について
宅地分譲事業（優良田園住宅）（藤枝市）
- 議 第 3 号 市街化調整区域内の開発行為について
宅地分譲事業（優良田園住宅）（藤枝市）

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5年11月30日
静岡県開発審査会会長

焼 65 - 144号
令和5年10月24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 - 144号

令和5年10月24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		静岡市駿河区登呂二丁目6番7号						
氏名（名称）		株式会社共栄製作所 代表取締役 高林 俊康						
開発区域に含まれる地域の名称		焼津市大島字下1502番、1511番1、1512番1、1513番1、1514番1						
開発区域の面積		公簿面積 5735.27㎡ 実測面積 5855.08㎡						
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	公共用地	その他	合計
		面積（㎡）	1430.27	354	—	—	3951	(公簿) 5735.27 (実測) 5855.08
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	1	2998.25㎡	2683.25㎡	
		喫煙所		アルミ造	1	7.88㎡	7.88㎡	
	その他		緑地、調整池					
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→（二）成案寺川→ （二）栃山川→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 寄子橋大島線		取付道路	延長0m（なし）		
			幅員W=9.03m			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>申請者は、昭和 30 年 2 月に静岡市用宗で創業、68 年の歴史を持つ電装部品(自動車・家電)の製造販売を行っている事業者です。</p> <p>当初、家電部品を製造しておりましたが、昭和 56 年に焼津市に本社工場を開設し、自動車部品の製造販売へ本格参入。以後、タイ、インドネシアに自動車部品工場を設立。現在、売上の 85%が自動車部品となっており、焼津市の本社工場はマザー工場としての役割を担っております。</p> <p>自動車業界において、動力の電動化が進み電装品の部品点数の増加、また、より大きな電流の制御のため部品の大型化が進み、それらを可能とするサプライチェーンの強化は各部品メーカーの重要課題となっております。そのような中、取引先からの需要に応えるべく生産体制の充実を目指すため、隣接地等に事業用地の取得を計画しました。しかし、市街化区域には適地がなく本社工場敷地等の隣地への拡張も難しいため、やむを得ず生産工程を分割し、環境への影響が少ない部門を新工場として計画しました。申請地は市街化調整区域ですが、周辺は既に工場・倉庫等の土地利用がされている地域であり、申請者の強みを生かした生産体制の維持が可能であるため、新工場の適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」に一部適合しないものの、これに相当する特別な理由があるため、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>開発区域は5855.08㎡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> <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>

令和5年10月20日に焼津市土地利用委員会の承認済みです（駐車場部分含む）。

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、関係書類を確認の上、違反がないことを確認しております。

- (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。

申請地周辺は、第6次焼津市総合計画第2期基本計画に基づき策定された焼津市企業誘致推進計画において大島エリア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10名、最終的に37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 1832：輸送機械器具用プラスチック製品製造業及び3113：自動車部品・付属品製造業」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でした。また、隣接地への拡張も難しいことから、やむを得ず生産工程を分割し、申請者の強みである一貫生産体制の効率的な維持や雇用の確保が可能である既存工場の近隣を申請地とする計画となりました。

これら社会経済条件を総合的に勘案し、やむを得ないと認められるものと考えます。

(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。

第6次焼津市総合計画第2期基本計画の施策として雇用・就労環境の充実が掲げられており、その施策において、新たな雇用を創出することを目的とした製造業の企業誘致は、施策の方針・基本事業として位置付けられ、行政の役割分担のひとつとなっております。これを踏まえ、市民の雇用確保・自主財源の確保・市外へ流出防止のため、工業用地の確保を目的に策定された焼津市企業誘致推進計画に本計画地が大島エリアとして位置付けられているため、焼津市都市計画マスタープランにおいて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ないものの、市として必要性が認められる開発行為と考えております。

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寄子橋大島線は、幅員9.03mで整備されており、工場に出入りするトラックや通勤車両の通行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。

上水道は、既設引込管Φ20を使用し、下水道については、敷地内に合併浄化槽30人槽を設置する計画のため、新たな給排水施設の整備は必要ありません。

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(296.79m³)以上を確保した調整池(312.40m³)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生じないと考えております。

(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

申請地周辺は、農用地区域内農地が多い地域であります。東西に国道150号線と焼津水産加工団地を結ぶ市道寄子橋大島線が位置しているため、交通利便性を活かし水産加工工場、機械加工工場や倉庫が立地してきた地域であります。また、点在する農家住宅や線引き前に宅地分譲された住宅からなる集落を形成しております。このような土地利用状況であるため、本計画により計画地周辺の土地利用に大きな変化のおそれがないものと考えております。

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。

本計画地周辺は、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定める区域内にないものの総合計画に基づく企業誘致推進計画に大島エリア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に一部適合しない部分があるものの、特別な理由があり、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。