

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5年11月30日
静岡県開発審査会会長

藤 都 第 90 - 2 号
令和5年10月23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 90-2号
令和5年10月23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	焼津市石津 803 番地の 3 サンハイツ協和 302 号室						
氏名	わくわく開発株式会社 代表取締役 村松 史也						
開発区域に含まれる地域の名称	藤枝市大洲五丁目 17 番 6、18 番 1、18 番 2、18 番 3、18 番 14、18 番 15、18 番 16						
開発区域の面積	登記 3,398 m ² (実測 3,423.07 m ²)						
目的	宅地分譲事業 (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		3,423.07 m ²				3,423.07 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 (一戸建専用住宅)					
	その他	開発道路					
地域指定の適合状況	市街化調整区域						
排水施設	放流先	市道 3 地区 237 号線歩道内水路→一番用水路→二級河川志太田中川→駿河湾					
	汚水の処理方式	合併浄化槽 (各分譲区画ごと)					
道路	取付ける公道	北側：市道 3 地区 237 号線 開発区域中心：市道 3 地区 224 号線					
		北側：幅員 9.68~12.50m 開発区域中心：幅員 6.0m に改修する。					
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。						

<p>該当条項</p>	<p>都市計画法第 34 条第 14 号</p> <p>申請者わくわく開発株式会社は令和 3 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>藤枝市大洲地区の人口減少に鑑み、静岡県の優良田園住宅制度を利用して、人口増加による地域コミュニティや集落の基本的機能維持向上が期待できると考えております。市街化調整区域での藤枝市の住宅供給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 3,423.07 m²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 5 年 10 月 16 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市長の承認をし、関係各課と土地利用について調整を経ております。</p>

また、申請地周辺は市立大洲小学校が近接する住宅街であり、50戸以上の建物が連たんする地域であることから、本計画は周辺の土地利用状況と適合しております。

- (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住宅地の維持、向上を図ります。」と位置付けられています。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住宅地の維持、向上に努めます。」とされています。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 5 年 11 月 27 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 5 年 11 月 27 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、計画地は北側が市道 3 地区 237 号線（現況幅員 9.68～12.50m）、開発区域中心が市道 3 地区 224 号線（現況幅員 3.30～4.63m）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、特例値 6.0m、「敷地が接する道路の幅員」において、住宅用開発での出入口が設けられる道路の幅員は規定値 6.0mとされており、今回の計画で市道 3 地区 224 号線は基準に適合のため事業者により工事承認を受け、幅員 6.0m以上に拡幅整備予定であるため、今後新たな整備の必要は生じません。

上水道整備について、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、下水は各分譲区画で設置する合併浄化槽にて処理後、道路側溝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、北側市道 3 地区 237 号線歩道内水路→一番用水路→二級河川志太田中川→駿河湾に排水する計画であり、本計画に起因する河川改修の必要は生じません。

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

計画地北側は、市道 3 地区 237 号線を挟み大洲小学校があり、本計画による変更はありません。

計画地東側は、住宅が一軒と市道 3 地区 223 号線があり、本計画による変更はありません。

計画地南側は、大井川土地改良区管理の一番用水路に接しており、水路を挟んだ対側地も住宅及び茶畑、不耕作の農地であるため、本計画による変更はありません。

計画地西側は、水田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」「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」「集团的農地の分断等、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、周辺的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。