

第 2 7 7 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 7 月 27 日 (木)

場所 県庁別館 20 階 第 1 会議室 A

目 次

- 議 第 1 号 市街化調整区域内の開発行為について
 地域振興のための工場の建設に伴う敷地造成（三島市）
- 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
 工場建設事業（磐田市）
- 議 第 4 号 市街化調整区域内の開発行為について
 工場の建設（磐田市）

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7月27日
静岡県開発審査会会長

三 計 都 第 51 号
令和5年6月20日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 三島市長 豊岡 武士

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）

三計都第51号
令和5年6月20日

静岡県開発審査会会長 様

三島市長 豊岡 武士



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		三島市玉川 211 番地の7						
氏名		株式会社 三島印刷 代表取締役 荻野 修平						
開発区域に含まれる地域の名称		三島市徳倉 1121 番2、同所 1121 番7、同所 1121 番8						
土地の面積		2,044.12 m ² (実測面積)、2,049.42 m ² (登記簿面積)						
目的		地域振興のための工場の建設に伴う敷地造成(移転)						
開発区域内の土地の現況		地目区分	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
		面積		(登記簿) 17.42 m ² (実測) 17.39 m ²	(登記簿) 2,032 m ² (実測) 2,026.73 m ²			(登記簿) 2,049.42 m ² (実測) 2,044.12 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	階数	構造	建築面積	延床面積		
		工場	2階	鉄骨造	580.18 m ²	1,062.51 m ²		
	その他	緑地、調整池、駐車場、防火水槽						
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 → 道路側溝 → 普通河川徳倉川 → 徳倉都市下水路 → 一級河川徳倉宮川 → 一級河川大場川 → 一級河川狩野川 → 海					
		汚水の処理方式	合併処理浄化槽(7人槽)					
道路	取付ける公道	三島市道坂下公園 末広山線			取付道路	延長	m	
		幅員 11.99~12.04m				幅員	m	
その他 (地盤の改良、擁壁の設置等)		盛土のためL型擁壁等を施工する。						

該 当 条 項	都市計画法第 34 条第 14 号
理 由	<p>事業予定者の株式会社三島印刷は、明治16年に三島市内で創業し、昭和6年に設立された主に印刷業を営む法人で、昭和40年に現工場がある三島市玉川地内に移転し操業を続けております。</p> <p>近年、現工場の老朽化が進み、また、工場が接する一般県道三島静浦港線は慢性的な渋滞が発生する区間であること、さらに、駐車場用地の確保が問題となっております。</p> <p>これらの問題を解決するため、東駿河湾環状道路 三島萩インターチェンジに近接した交通の便が高く、また、「第3次三島市都市計画マスタープラン」で産業集積拠点に位置付けられた計画地が、本事業の適地であると判断し、そこへ工場を移転したいことから、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 地域振興のための工場等」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。 開発面積は2,044.12平方メートルであり、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）の農用地区域内でないこと。 計画地は、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。 令和5年3月23日付けで三島市土地利用事業指導要綱に基づく承認を受け、地域の土地利用調整を経ています。 また、計画地は東駿河湾環状道路 三島萩インターチェンジに近接し、「第3次三島市都市計画マスタープラン」において工場等の集積を許容する地域として位置付けられております。 さらに、計画地の近隣である徳倉864番2外には、平成21年に開発行為の許可を受けた工場である(有)第一樹脂が稼働しており、これらのことから、周辺の土地利用状況と適合していると考えられます。</p>

処分庁の意見

(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。

都市計画法違反等の事実はありません。

(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られる施設であること。

計画地は「第3次三島市都市計画マスタープラン」において「産業集積拠点」として位置付けられた工場等の立地が許容されている区域であることから、市の土地利用計画に適合し、地域の経済社会活動の活性化等に寄与するもの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。

予定建築物は商業施設ではありません。

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。

予定建築物は印刷業の工場であることから、製造業の工場に該当します。

(2) 工場等は、周辺の自然環境や生活環境に十分配慮したものであること。

予定建築物である印刷工場から発生する騒音・振動は、法令等で定められた基準値以下になるよう計画するとともに、工場をなるべく敷地の南側へ配置するなど、周辺の自然環境や生活環境等に十分に配慮していると認められます。

(3) 同一市町の市街化区域内に適地がなく、かつ、次のいずれかに該当するなど自然条件や社会経済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。

①自然条件

清浄な空気・水、景観、自然緑地、強固な地盤など優れた自然環境を必要とする場合

②社会経済条件

・開発区域周辺の労働力を必要とする場合

処分庁の意見

- ・ 開発区域周辺の企業との取引を必要とする場合
- ・ 空港・港湾・鉄道駅や高速道路等の出入り口に近いなど優れた交通利便性を必要とする場合

候補地の選定に際し当市の市街化区域の工業系用途地域の土地を捜したところ、市内に3箇所ある工業団地では、未利用地は三ツ谷工業団地に1区画しかなく、面積が約800平方メートルであることから本施設の立地に適しておりません。

その他、市内の工業系用途地域では、ほとんどが宅地利用され、未利用地は小規模なものが点在している状態であることから、当市の市街化区域の工業系用途地域に適地はありませんでした。

今回の計画地は、東駿河湾環状道路 三島萩インターチェンジから約900メートルと近接し、また、計画地までの道路幅員は約12メートルで整備され、交通利便性に優れた土地であることから、工場への物品の搬出入について事業予定者が求める社会経済条件の適地であると判断できます。

(4) 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。

計画地は都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定めた「第3次三島市都市計画マスタープラン」において、工場等の立地・集積を図る地域である「産業集積拠点」に位置付けられ、周辺の自然環境、住環境、教育・保育環境等に配慮された工場の立地が許容されています。

3 当該地域で行う必要性が認められること。

予定建築物で使用する材料の搬入や製造した印刷物等の搬出には主に東名高速道路や新東名高速道路を使用するため、これら高速道路へのアクセス性に優れた東駿河湾環状道路のインターチェンジに近接する計画地において、当該事業を行う必要性があると認められます。

4 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こと。

前述のとおり、当該事業の立地に適した土地が存在しないことから、当市の市街化区域内で行うことは困難であると認められます。

処分庁の意見

5 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。

計画地が接する三島市道坂下公園末広山線は、道路幅員約 12メートルと開発行為の技術基準で定められる有効幅員 9メートル以上で整備されており、当該開発行為を起因とした道路整備の必要はありません。

雨水排水については、事業予定者が計画地内に設ける調整池で流量を調整し、計画地北側に接する市道坂下公園末広山線の道路側溝へ接続した後、一級河川大場川から一級河川狩野川へ流下させます。

下流域の既存水路等は 1 年確率降雨に対する流下能力があり、当該開発行為に起因する河川改修の必要はありません。

汚水については、前面道路に公共下水道が整備されていないことから、事業予定者が計画地内に合併処理浄化槽を設ける計画となっています。

上水道についても整備されていないことから、事業予定者が計画地内に井戸を設置する計画となっております。

なお、周辺の工場等でも井戸を設置しております。

以上のことから、当該開発行為が行われることによって、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が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「第 3 次三島市都市計画マスタープラン」において、東駿河湾環状道路 三島萩インターチェンジに近接した交通利便性に優れた地域であることから、工場等の立地を許容した「産業集積拠点」に位置付けられた地域であり、それ以上の市街化を招くものではないことから、計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされる恐れはありません。

6 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。

計画地は「第 3 次三島市都市計画マスタープラン」において、東駿河湾環状道路 三島萩インターチェンジに近接し交通利便性に優れた地域であることから、工場等の立地を許容した「産業集積拠点」

<p>処分庁の意見</p>	<p>に位置付けられているため、予定建築物の建築は、市の政策上、問題ありません。</p> <p>また、事業予定者は地元自治会や隣接地権者へ事業説明を行い、事業に対し承諾を得ております。</p> <p>これまで記載したとおり、本案件は、当該地域で行う必要性が認められ、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り、計画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。</p>
---------------	---