

第 2 7 8 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 9 月 28 日 (木)

場所 県庁西館 4 階第 1 会議室 A

## 目 次

- 議 第 1 号 市街化調整区域内の建築行為について  
既存集会所の一部を事務所へ用途変更（函南町）
- 議 第 2 号 市街化調整区域内の開発行為について  
大規模流通業務施設の建設（御殿場市）
- 議 第 3 号 市街化調整区域内の開発行為について  
工場建設に伴う敷地造成（磐田市）
- 議 第 4 号 静岡県開発審査会における審議の公開実施要領の一部改正につ  
いて

議 第 1 号

市街化調整区域内の建築行為について、次のように本会に付議された。

令和5年9月28日  
静岡県開発審査会会長

---

函 都 第 137号  
令和5年8月23日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 函南町長 仁科 喜世志

市街化調整区域内の建築行為について (付議)

このことについて、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定により、次のように開発審査会に付議します。



事業予定者の住所	静岡県田方郡函南町仁田133番地						
氏名	公益社団法人 函南町シルバー人材センター 理事長 山下 雅彦						
建築物を建築しようとする土地の所在地	静岡県田方郡函南町肥田字堀込667番1、667番5、670番1、670番3、674番1、682番1						
土地の面積	2,938.68㎡（実測面積）2,974㎡（登記面積）						
建築行為の目的	既存集会所の一部を事務所へ用途変更						
建築物を建築しようとする土地の現況	地区区分	宅地	農地	山林	公用地	その他	合計
	面積	2,938.68㎡					2,938.68㎡
建築物の用途	集会所						
建築物の規模及び構造	構造	階数	建築面積		延床面積		
	RC造一部S造	1階	1,554.83㎡		1,535.75㎡		
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→普通河川肥田川→一級河川狩野川→海					
	汚水の処理方式	下水道					
道路	取付ける公道	道路名 町道肥田・新田29号線					
		幅員 5.0m～8.0m					
その他 (地盤の改良、擁壁の設置等)							

該 当 条 項	都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ
理 由	<p>申請者は町のシルバー人材センターであり、昭和61年に設立され、平成6年5月24日に高年齢者等の雇用の安定等に関する法律（昭和46年法律第68号）を根拠として定年退職者等の高年齢者の就業機会の確保等を目的に法人化しました。</p> <p>現在は、町が昭和54年に建築した函南町仁田33番地にある函南町ふれあいセンターを事務所として使用しておりますが、平成27年に実施した耐震診断の結果、耐震性の不足が指摘されたため、建て替えや市街化区域内への移転を検討していましたが、この度、施設の廃止が決定し、建物が解体されることから直ちに移転する必要性が生じました。</p> <p>営利を目的としないシルバー人材センターの性質上、建て替えや移転・新築の資金を確保することは困難であり、建築に係る補助金等も存在していないことから既存の公共施設への移転が検討され、候補地である西部コミュニティセンターは、事務所が広く設備が整っていること、施設周辺に会員及び職員の駐車場が確保できること、施設内で会員の研修や会議が開催できること等、会員が安全かつ快適に活動するための利便性が高く、町内の施設においては最適であると考えられることから、今回の申請に至りました。</p>
処分庁の意見	<p>本案件は、類型化された開発(建築)行為の基準に適合するものでないため、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) 開発行為を行い区域(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2,938.68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)の農用地区域にないこと。 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。 実施計画については、平成8年に地区集会所として建築された公共施設の中にシルバー人材センターの事務所を移転するもの</p>

<p>処分庁の意見</p>	<p>です。既存建物の周辺には、住宅や幼稚園・保育園が建ち並んでおり、当該建物は周辺住民の地域交流の場として利用されていることから、事務所移転による影響は軽微なものと考えられ、周辺の土地利用状況と適合するものと思料します。</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。 対象となる者及び土地所有者に違反の事実はありません。</p> <p>(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。 函南町都市計画マスタープランでは、本事業地を含む周辺地区を土地利用検討エリアとしており、移転予定先である公共施設自体も都市活動や地域交流の場として位置付けています。また、シルバー人材センターは、高齢者福祉や地域コミュニティの推進を考えていく上で地域社会の発展等に必要な施設であると認識しています。</p> <p>(6) 商業施設は、既設の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。 商業施設ではありません。</p> <p>2 当該地域（市町）で行う必要性が認められること シルバー人材センターの移転に当たっては、前述のとおり資金の問題もあることから既存の公共施設への移転が検討されました。建て替えも含めての検討を行う中で、交通アクセス、事務所の規模、設置に係る経済性、地域における役割を比較した結果、予定地にあっては、交通アクセスも良く、既存の事務所の簡易な改装による移転が可能であり、また、地域交流の場として既に活用されている施設のため周辺環境にもなじみやすいということもあり最適地として判断されました。他の候補地については、事務所として活用する余地がなく、増築等が必要になることや山間部に位置するなどの理由があるため、立地は困難です。予定地は市街化調整区域に該当しますが、同センターが地域で担う役割を考慮すると、予定地に立地する必要性は非常に高いものと思料します。</p>
---------------	--

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

前述のとおりシルバー人材センターについては、既存施設の建替えや市街化区域内への移転など検討してきましたが、営利を目的とした組織ではないため、資金を調達することが難しく現実的に不可能です。同センターが地域で担う役割を踏まえた上で町としても移転に最大限協力する体制を構築していることから、既存の公共施設を活用することが検討され、他の施設との比較の結果予定地以外に立地することは困難であることが認められます。

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

既存建物の周辺には、住宅や幼稚園・保育園が建ち並んでおり、当該建物は周辺住民の地域交流の場として利用されています。このことから、事務所移転による影響は軽微なものと考えられ、周辺の土地利用に大きな変化は生じないものと思料します。また、既存の公共施設を利用する計画であることから、新たな道路・駐車場等の公共公益施設の整備は発生しません。なお、既存建物の周辺には幅員5メートル以上の道路が整備されており、シルバー人材センターという特性上、多くの集客を見込む施設には該当しないことから拡幅工事等は不要と考えています。

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

函南町都市計画マスタープランでは、本事業地を含む周辺地区を土地利用検討エリアとしており、移転予定先の公共施設自体も都市活動や地域交流の場として位置付けています。予定地周辺には、幼稚園・保育園が所在し、また、閑静な住宅街が形成されておりますが、シルバー人材センターの移転に関しては、大規模な工事を伴うものではなく、完成後にあっても多くの集客を見込む施設ではないことから、周辺の生活環境及び自然環境へ与える影響は軽微なものと考えられます。

高齢者福祉や地域コミュニティの推進を考えていく上でも地域社会の発展等に必要な施設であると認識していることから、本件に係る建築物の用途変更については、やむを得ないものと思料します。



	<p>これまでに記載したとおり、本案件は、当該地域で行う必要性が認められること、周辺における市街化の促進のおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適切と認められる開発(建築)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)と認めることから、許可することが適切であると考えます。</p>
--	---