

第 2 9 0 回

# 静岡県開発審査会議案書

日時 令和 7 年 11 月 27 日（木）

場所 県庁別館 20 階 第 1 会議室 C

## 目 次

- 議 第 1 号 市街化調整区域内の開発行為について  
工場の建設に伴う敷地造成（磐田市）
- 議 第 2 号 市街化調整区域内の開発行為について  
優良田園住宅の建設に伴う敷地造成（藤枝市）
- 議 第 3 号 地域未来促進法第11条第 1 項に規定する土地利用調整計画の策  
定について（焼津市）
- 議 第 4 号 静岡県開発審査会審議規程第 9 条の一部改正について

- 報 告 1 包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為について
- 報 告 2 市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可・廃止について
- 報 告 3 市街化調整区域内の開発（建築）行為の協議の成立について

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 7 年 11 月 27 日

静岡県開発審査会会長

---

磐 建 計 第 3 1 0 号

令 和 7 年 10 月 21 日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 磐田市長 草地 博昭

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。

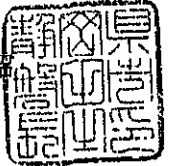
様式第1号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

磐建計第310号

令和7年10月21日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）磐田市長 草地 博昭



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		磐田市池田1381番地11						
氏名		株式会社アマノ 代表取締役 天野哲夫						
開発区域に含まれる地域の名称		磐田市見付字檜子ヶ谷 1776 番 4 の一部、1776 番 16 外 1 筆、見付字美登里 1964 番 2、1965 番 4、1968 番 4 の各一部、1966 番 1 外 4 筆						
開発区域の面積		実測 11,322.62 m <sup>2</sup> 公簿 14,968.95 m <sup>2</sup> の一部						
目的		工場の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	雑種地	合計 (m <sup>2</sup> )
		面積	646.95	12,334		1,988		14,968.95 m <sup>2</sup> の一部
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	1. 工場 鉄骨造 2 階建て 建築面積 1,627.24m <sup>2</sup> 延床面積 2,952.47m <sup>2</sup> 2. 製品倉庫 鉄骨造平屋建て 建築面積 1,023.00 m <sup>2</sup> 延床面積 1,054.00 m <sup>2</sup> 3. 資材倉庫 鉄骨造平屋建て 建築面積 304.00 m <sup>2</sup> 延床面積 320.00 m <sup>2</sup> 4. 駐輪場 アルミ造平屋建て 建築面積 11.00 m <sup>2</sup> 延床面積 11.00 m <sup>2</sup>						
	その他	緑地 2,164.14m <sup>2</sup> ( 19.1%) 調整池 749.92m <sup>2</sup> ( —%) 計画容量 918.48m <sup>3</sup> 駐車場 600.00m <sup>2</sup> ( 5.3%) 普通車48台 資材置場 272.74m <sup>2</sup> ( 2.4%) 協力地 239.06m <sup>2</sup> ( 2.1%) 農業機械置 194.00m <sup>2</sup> ( 1.7%) その他 4,887.44m <sup>2</sup> ( 43.2%)						
地域指定の適合状況		用途指定なし						
排水施設	放 流 先	調整池⇒道路側溝⇒中川幹線排水路⇒(二)今ノ浦川⇒(二)ぼう僧川⇒海						
	汚水の処理方式	合併処理浄化槽 21人槽						
道 路	取付ける公道	道路名 市道見付東原幹線						
		幅 員 10.02m						

<p>そ の 他 (地盤、がけ面、緩衝帯)</p>	<p>地盤 : 建築敷地の地盤については、礫層(第二種地盤)であり良好  がけ面 : 区域東側にがけ面が存在するが、新設する擁壁と隣接する開  発許可済地内の既存の擁壁で保護される。  緩衝帯 : 計画地内の外周に緩衝帯を配置  盛土等 (30cm &gt; h) : 土量883m<sup>3</sup>、面積958m<sup>2</sup>  切土等 : 土量246m<sup>3</sup></p>
-------------------------------	--

該 当 条 項	都市計画法第29条第1項、都市計画法第34条第14号
理 由	<p>申請者は、昭和41年3月に浜松市富塚町に本社を置き、日本初の介護用入浴機器（天野式特殊浴槽）の生産メーカーとして創業しました。また、平成12年には、磐田郡豊田町（現磐田市）へ本社を移転しました。現在、磐田市池田に本社工場を構え、磐田市東名に開発センター、磐田市豊田に工場とショールームを構えています。全国の医療機関や福祉施設で 사용되는介護用入浴機器及び軟性内視鏡洗浄消毒器（以下、「内視鏡洗浄器」という。）を開発・設計・製造・販売・アフターサービスまで一貫して行っています。</p> <p>現在、全国17箇所に営業拠点があり、各所で営業活動を行っておりますが、需要過多のため供給が間に合わない状況です。また、介護用入浴機器は令和8年に向けて2機種を新規販売予定であり、新工場新設後には約20%の増産を見込んでおります。同時に東アジア・東南アジアへの販路も検討中です。また、内視鏡洗浄器に関しても現在海外向けの研究・開発に着手しており、新工場ではその製造を予定しており、新設後には約50%以上の増産を見込んでおります。しかしながら、既存の工場では製造スペースおよび敷地内の駐車場も不足している状態で、そこに増員することは困難です。そのため、新たに開発センターおよび製造工場が一体となった施設の新設を計画いたしました。</p> <p>なお、予定地の選定にあたって、既存工場の周辺は敷地を拡張する余地が一切ないため、全国の受注者へ配送の利便性が高く、地盤が強固な磐田I C周辺の磐田原台地に所在する本計画地を選定することとなりました。</p> <p>申請者の業務は、日本標準産業分類の大分類E 製造業に該当しているため、個別付議基準13 地域振興のための工場等として付議します。</p>

<p>処分庁の意見</p>	<p>本案件は、付議基準13の地域振興のための工場等に適合するものです。</p> <p><b>1 付議基準の共通基準への適合状況</b></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>開発行為を行う面積は11,322.62 m<sup>2</sup>です。</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>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>磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和7年9月4日付けで受けています。</p> <p>また、予定地周辺には工場や物流倉庫が点在しているため、周辺の土地利用状況に適合します。</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。</p> <p>対象となる者及び土地所有者に、法令違反をしている事実はありません。</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る施設であること。</p> <p>計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「広域交通の利便性に優れた磐田IC周辺は、周辺環境との調和や土地利用規制との整合を図った上で工業・流通業務機能等の誘導を検討」する産業拠点として位置付けられており、今後の発展が見込まれます。</p>
---------------	--



- (6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発を除き対象とならないこと。

予定建築物は、工場で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(日本標準産業分類の大分類E)又は情報通信業(日本標準産業分類の大分類G)の建築物であること。

計画工場は、日本標準産業分類の大分類E製造業に該当する工場です。

- (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。

全国17箇所の営業拠点との連携や県外の医療機関、福祉施設との取引の利便性を考慮して、東名高速道路磐田IC周辺への交通アクセスが良いことは、申請者にとって非常に有利です。同IC周辺には物流倉庫や工場が多数立地するなど、今後も産業拠点としての発展が見込まれる地域であり、総合的に勘案してやむを得ないと考えます。

- (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。

計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「産業拠点」周辺として計画的な土地利用の誘導を検討する地域に位置付けられた区域内です。

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。

計画地が接続する市道見付東原幹線は、道路幅員が10.02mあり、開発行為技術基準の必要幅員9mを満たしており、新たに道路拡幅等の整備の必要はありません。

上水道は市道見付東原幹線の既設本管φ150mmより引き込み、汚水は合併処理浄化槽を経由し、既設の市道見付東原幹線の道路側溝へ放流するため、新たに公共施設整備をする必要はありません。

雨水は、場内に調整池を設置し、既設の市道見付東原幹線の道路側溝へ下流無害流量で制限放流し、排水路を経て二級河川今ノ浦川へ流下する計画です。それぞれの排水先の流下能力は1年確率降雨強度に対応しており、本計画に起因する河川改修の必要はありません。

(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。

計画地周辺は工場、物流施設と住宅と農地が混在した市街化調整区域であり、周辺の影響を十分に配慮するため外周に緩衝帯を配置します。計画工場にて製作している機械や作業などからは、周辺に影響を及ぼす音や振動は発生しません。また、部品などを搬入するトラックや取引先・社用車・通勤車などの車両にはアイドリングストップを徹底し、余分な排気ガスの発生がないよう対策を講じます。

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。

計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて産業拠点に位置しており、周辺の土地利用状況にも適合します。

また、工場で行う工作機械の製作では音や振動がほとんど発生しないため、周辺地域への生活環境や自然環境に大きな影響をもたらす恐れはなく、当該開発行為が計画地で行われても支障がないと考えられます。

本案件は、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やむを得ないと認められることから許可することが適切であると考えます。







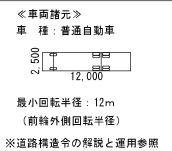
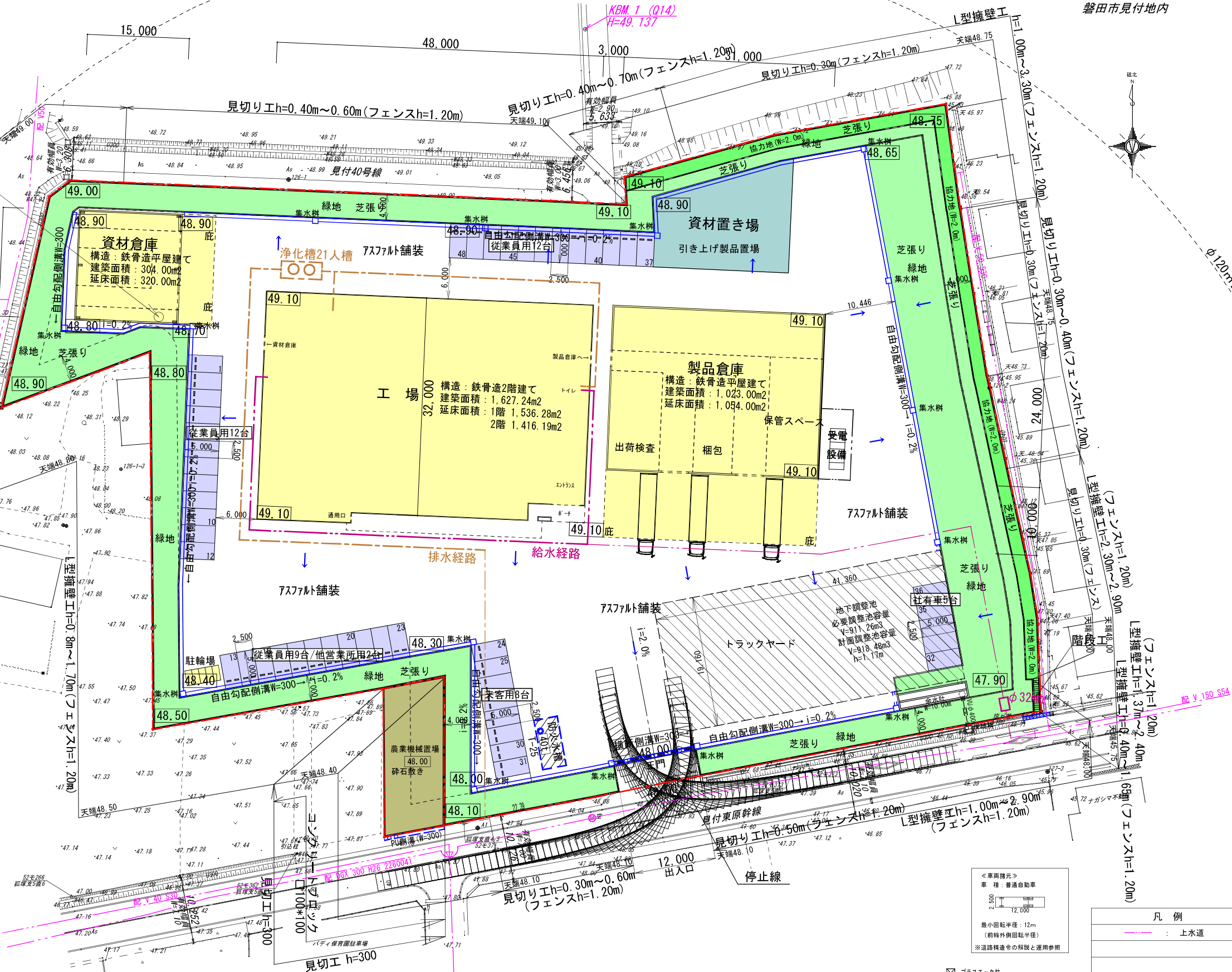
土地利用計画平面図

磐田市見付地内

廃棄物一時保管場所

面積表

名称	色別	面積(㎡)	比率(%)	備考
工場		1,627.24	14.4	底含
倉庫		1,327.00	11.7	製品倉庫・資材倉庫
駐輪場		11.00	0.1	
緑地		2,164.14	19.1	芝張り
地下調整池		(749.92)		
駐車場		600.00	5.3	普通車：48台
資材置き場		272.74	2.4	
協力地		239.06	2.1	芝張り
農業機械置場		194.00	1.7	
その他		4,887.44	43.2	
計画区域		11,322.62	100.0	



凡例
上水道
緩衝帯
計画区域

※分界線は測量後に調整

事業名：(仮称)株式会社アマノ 見付工場新築工事

所 在：磐田市見付 地内

事業者

株式会社 アマノ



測量・設計  
静岡県浜松市浜名区尾野2626-4  
株式会社 町田設計  
電話：053(589)8148

作成者

町田 米男

設計：年 月 日  
令和 年 月 日  
変更：年 月 日  
令和 年 月 日

承認

製図

縮尺 S=1:600(A3)

図面番号

図 名

土地利用計画平面図

議 第 2 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 7 年 11 月 27 日

静岡県開発審査会会長

---

藤 都 第 1 4 5 号

令和 7 年 10 月 22 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 145 号  
令和 7 年 10 月 22 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		静岡市清水区庵原町 150 番地の 28 静岡市葵区安東三丁目 17 番 30 号						
氏 名		株式会社クリエイト 代表取締役 海野達哉 株式会社 studio NECO 代表取締役 稲村恵子						
開発区域に含まれる地域の名称		藤枝市大洲五丁目 1 番 2、1 番 3、1 番 6、1 番 9、1 番 10、1 番 11、1 番 31、1 番 32、1 番 52 の一部						
開発区域の面積		登記 6,772.07 m <sup>2</sup> (実測 6,799.93 m <sup>2</sup> )						
目的		優良田園住宅の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		6,772.07 m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	6,772.07 m <sup>2</sup>
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 15 戸 (一戸建専用住宅)						
	その他	開発道路、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		開発道路側溝→調整池 普通河川 五百間用水路 準用河川成案寺川 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：市道大洲中央線 東側：市道 3 地区 353 号線 南側：市道 3 地区 184 号線					
			北側：幅員 11.83m 東側：幅員 3.26～6.70m (拡幅後：6.00～6.70m) 南側：幅員 2.90～3.96m (拡幅後：6.00m)					
その他の (地盤、がけ面、緩衝帯)		軟弱地盤及びのり面、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
理 由	<p>申請者の 株式会社クリエイトは平成 21 年に創業し、静岡県中部を中心に不動産の売買や仲介、住宅建設、分譲事業等を行っている事業者です。</p> <p>申請者の 株式会社 studio NECO は平成 24 年に創業し、神奈川県から静岡県全域で不動産の分譲、仲介、住宅建設を行っている事業者です。</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の一助となるよう、市街化調整区域に宅地分譲を計画いたしました。</p>
処分庁の意見	<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 6,799.93 m<sup>2</sup>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 7 年 9 月 29 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> <p>また、申請地周辺は閑静であり、50 戸以上の建物が連た</p>



	<p>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。</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。</p> <p>都市計画法違反等について該当はありません。</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る施設であること。</p> <p>申請地である大洲地区は、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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>予定建築物は、商業施設に該当しません。</p> <p>2 付議基準 14「優良田園住宅」への適合状況について</p> <p>(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</p>
--	---

と。

本計画は、令和 7 年 月 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 7 年 月 日に上記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大洲中央線(現況幅員 11.83m)、東側が市道 3 地区 353 号線(現況幅員 3.26 ~ 6.70m)、南側が市道 3 地区 184 号線(現況幅員: 2.90 ~ 3.96m)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 6.5m とされており、今回の計画で市道 3 地区 353 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、市道 3 地区 184 号線についても幅員 6.0m 以上に拡幅整備予定です。

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。

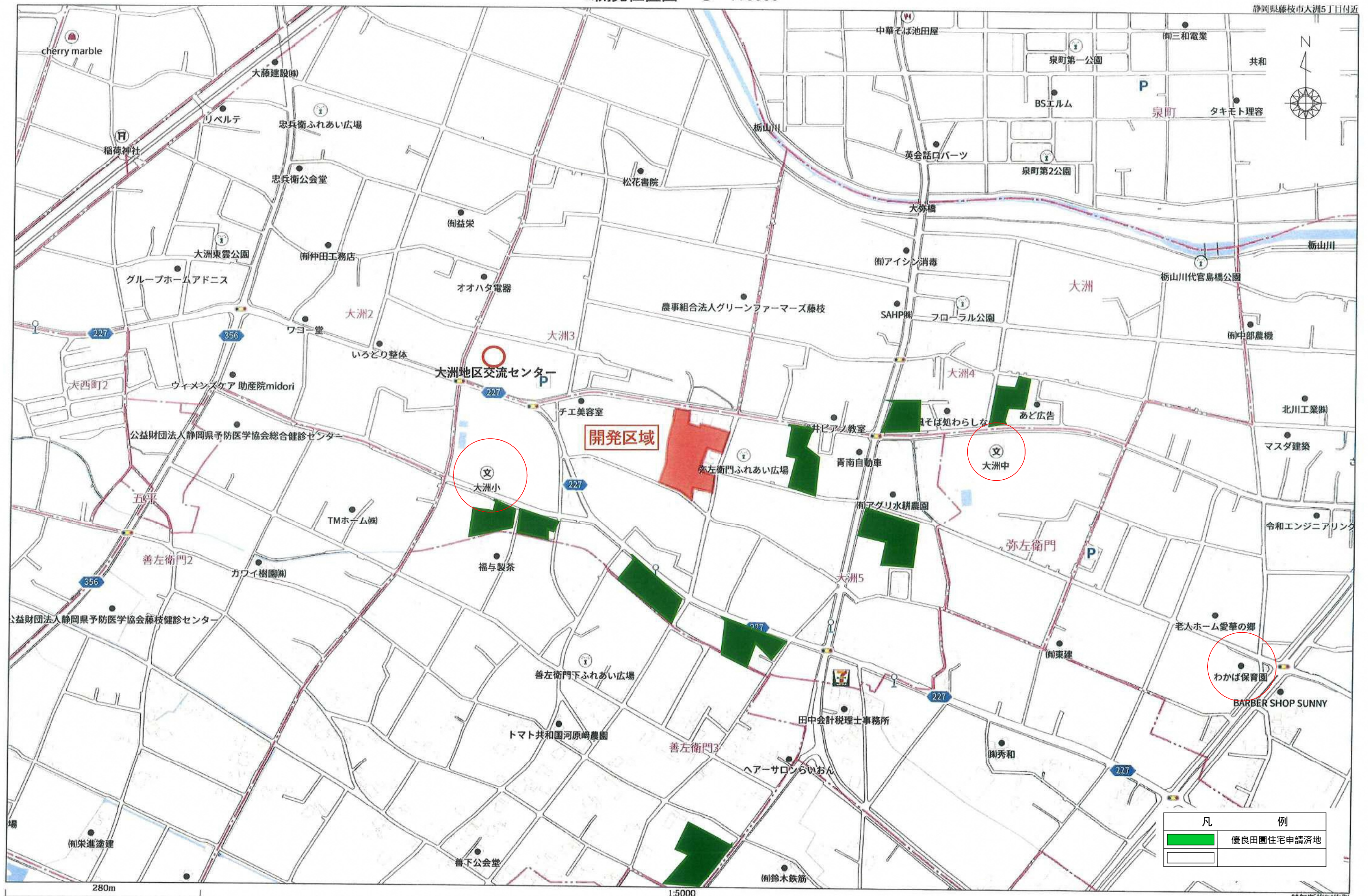
雨水排水について、調整池 普通河川 五百間用水路 準用河川成案寺川に排水する計画であり、本計画に起因する河川改修の必要は生じません。

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公益施設を整備する必要は生じません。

	<p>(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</p> <p>計画地周辺は 50 戸以上の建物が連たんする既存集落であり、予定建築物は 15 戸の住宅であることから、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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>また、申請地周辺はふれあい広場が近接しており、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大きな影響は少ないと考えます。</p> <p>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。</p> <p>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（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>
--	--



1.開発位置図 S=1:5000







区画番号	面積	坪数
1号地	319.04㎡	96.50坪
2号地	308.79㎡	93.40坪
3号地	310.23㎡	93.84坪
4号地	305.03㎡	92.27坪
5号地	316.42㎡	95.71坪
6号地	302.16㎡	91.40坪
7号地	301.76㎡	91.28坪
8号地	325.05㎡	98.32坪
9号地	321.36㎡	97.21坪
10号地	327.55㎡	99.08坪
11号地	325.64㎡	98.50坪
12号地	336.50㎡	101.79坪
13号地	307.31㎡	92.96坪
14号地	374.17㎡	113.18坪
15号地	356.51㎡	107.84坪
新設道路	1405.25㎡	425.08坪
調整池	457.70㎡	138.45坪
道路後退	99.46㎡	30.08坪
合 計	6799.93㎡	2056.97坪

用途廃止(私下)面積を含む。

土 地 利 用 計 画 概 要	
土地の所在地番	藤枝市大洲五丁目1-2外
用 途 地 域	市街化調整区域
開 発 案 測 面 積	6799.94㎡
登 記 面 積	6772.07㎡
地 目	田・用排水路
宅 地 分 譲 地	4837.52㎡(15区画)
新 設 道 路	1405.25㎡
道 路 後 退	99.46㎡
調 整 池	457.70㎡
水 道	新設道路内に 100・75mmを設置し各区画へ 25mmにて供給
下 水 道	合併処理浄化槽にて対応
ガ ス	プロパン
消 防 水 利	既設にて充足

	面積	割合
宅地(15区画)	4837.52㎡	71.14%
新設道路	1405.25㎡	20.67%
調整池	457.70㎡	6.73%
道路後退	99.46㎡	1.46%
合 計	6799.93㎡	100%

各道路樹には150mm以上の泥だまりを設ける事。  
電柱計画は未定ですが、道路内には建柱致しません。

凡 例	
	道 路
	水 路 ・ 側 溝
	開 発 区 域
	雨 水 樹 排 水 管
	汚 水 ・ 下 水 道
	上 水 方 向
	流 水 方 向
	現 況 高
	計 画 高 (河床)

所 在	藤枝市大洲五丁目1-2外		
図 名	土地利用計画平面図	縮 尺	1:250(A1) 1:500(A3) A1 A3(50%縮小)
製 図 者	鈴木工務所	測量年月日	令和 6年 6月27日 実測
製 図 者	富士市八代町10番12号	作成年月日	令和 7年 7月10日 作成
製 図 者	TEL 0545-51-0875(代)	図 面 番 号	15-1
製 図 者	FAX 0545-53-6293		
製 図 者	URL http://www.5064.jp		



### 議 第 3 号

地域未来促進法第11条第1項に規定する土地利用調整計画の策定について

## 地域未来投資促進法第11条第1項に規定する土地利用調整計画の策定について

焼津市都市計画課

現在、焼津市が作成している「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(平成19年法律第40号)」(以下「地域未来投資促進法」という。)第11条第1項に基づく「土地利用調整計画」について、静岡県開発審査会審議規程第9条第1号に基づき審査会に意見を求めます。

### 1 地域未来投資促進法にかかる手続きの主な流れ

- ①国の「基本方針」に基づき、県及び市は「基本計画」を策定し、主務大臣が同意。
- ②(土地利用の調整を要する場合)市は「土地利用調整計画」を策定し、県知事が同意
- ③事業者は、「地域経済牽引事業計画」を策定し、県知事又は市長が承認
- ④国は、地方公共団体及び事業者を支援

### 2 開発審査会に意見を求める理由

静岡県及び焼津市が提出した「静岡県焼津市基本計画」は、令和6年9月20日に主務大臣から同意を受け、また、令和7年3月26日に変更同意を受けております。

今後は、「土地利用調整計画」の県知事同意、「地域経済牽引事業計画」の焼津市長承認を経て、計画地での施設整備を予定しています。

地域未来促進法第18条の規定では、都道府県知事(処分庁)は、同法で規定している施設整備について、都市計画法などの許可の配慮をするものとしています。

また、開発許可制度運用指針では、それらの施設について都市計画法34条第14号に基づいて通常原則として許可して差し支えないものと整理しており、静岡県開発審査会では「包括承認基準27 地域経済牽引事業の用に供する施設」として規定しています。

当該包括承認基準の適用にあたっては、土地利用調整計画についてあらかじめ審査会で意見を求めた上で策定することとしているため、審査会対して意見を求めます。

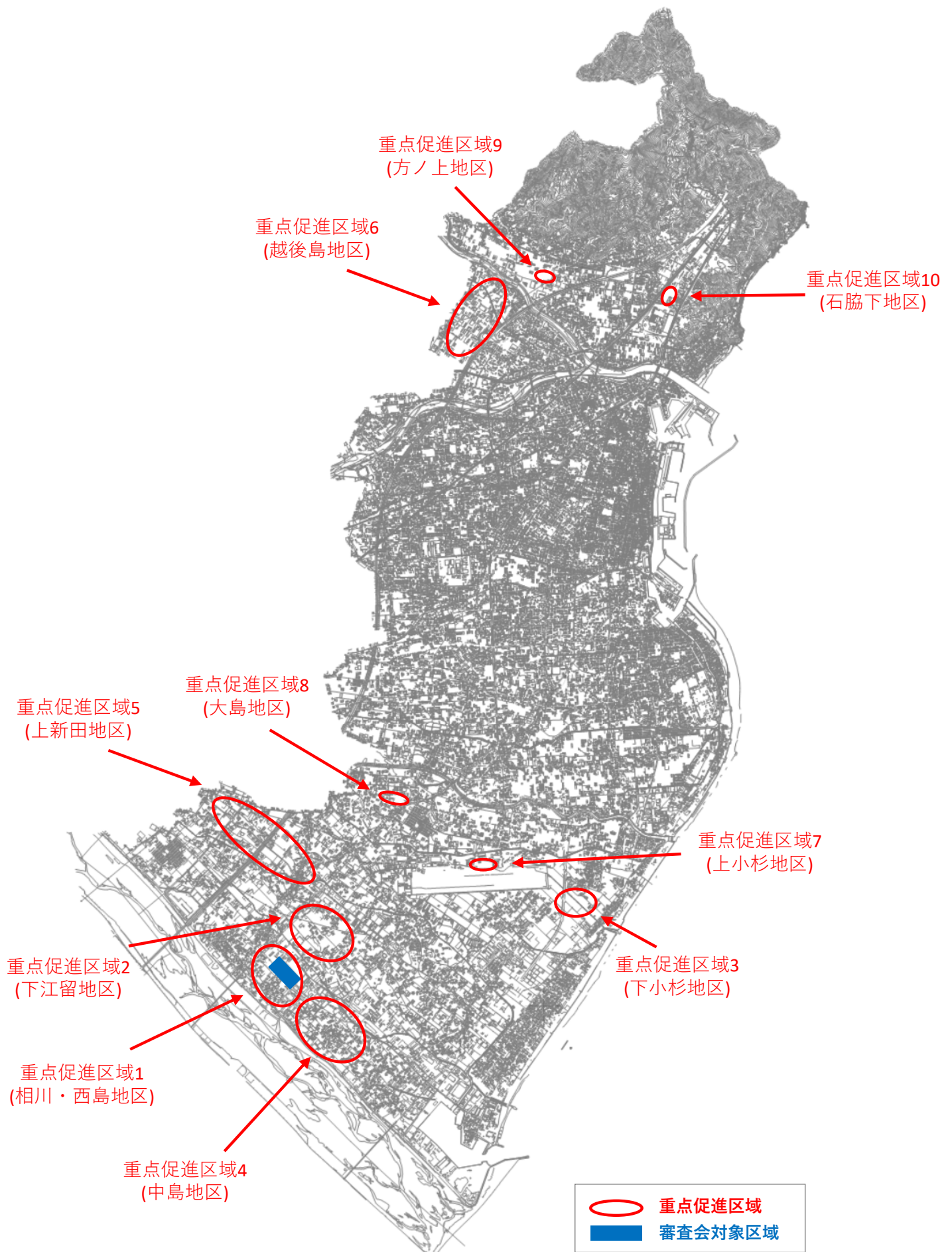
### 3 今回意見を求める土地利用調整計画

重点促進区域1 相川地区2  
相川地区4

### 4 その他

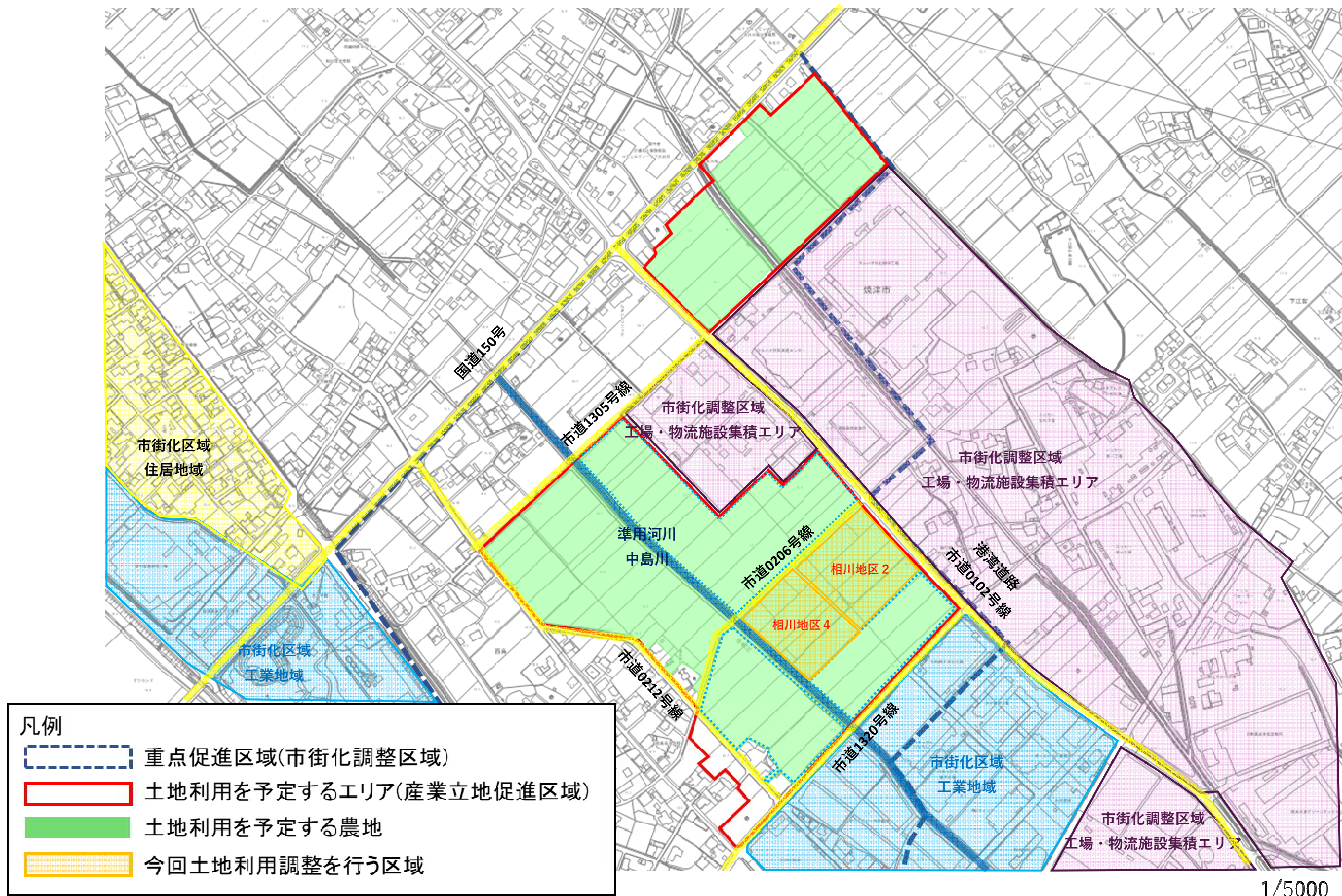
- ・企業活動への影響の観点から事業者名は公表していない。
- ・あくまでも土地利用調整計画の段階であるため、建物の図面等詳細な開発行為の内容は未定。

## 位置図





周辺状況図（焼津市基本計画-重点促進区域1（相川・西島地区））



## 議 第 4 号

静岡県開発審査会審議規程第9条の一部改正について

【新旧対照表】

静岡県開発審査会審議規程

現行	改正
<p>第1条～第8条 (略)</p> <p>(その他審議)</p> <p>第9条 静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第3条第3号のその他会長が必要と認めたときは、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき</p> <p>(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第2項及び同法第21条第2項の規定により、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあったとき</p> <p>(3) 規程、要領等を制定改廃しようとするとき</p> <p>(4) 会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき</p>	<p>第1条～第8条 (略)</p> <p>(その他審議)</p> <p>第9条 静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第3条第3号のその他会長が必要と認めたときは、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき</p> <p>(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第2項及び同法第21条第2項の規定により、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあったとき</p> <p><u>(3) 法第34条第11号若しくは第12号又は令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例の制定改廃に関して、処分庁から意見の求めがあったとき</u></p> <p><u>(4)</u> 規程、要領等を制定改廃しようとするとき</p> <p><u>(5)</u> 会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき</p>