

様式第 1 号 (第 3 条関係)(用紙 日本産業規格 A 4 縦型)

長 建 計 第 2 5 3 号
令和 8 年 3 月 23 日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 長泉町長 池田 修

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		神奈川県横浜市鶴見区大黒町5番35号						
氏名		横浜冷凍株式会社 代表取締役 古瀬 健児						
開発区域に含まれる地域の名称		駿東郡長泉町上長窪字柏窪353-3、731、732、733-1、733-2、734-1、734-2、735-1、735-2、736、737、738、739、741、742、743、744-1、745-1、753-1の内、754、755-1、755-2、756-1、757-1の内、746の内						
開発区域の面積		32,413.90㎡（実測）						
目的		大規模流通業務施設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(㎡)	841.76	29,155.15		2,211.21	205.78	32,413.90
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	倉庫：鉄筋コンクリート造3階建 建築面積：9,311.37㎡ 延床面積：26,685.89㎡ 事務所棟1：鉄骨造2階建 建築面積：325.42㎡ 延床面積：622.84㎡ 事務所棟2：鉄骨造2階建 建築面積：135.00㎡ 延床面積：261.00㎡						
	その他	緑地 7,086.52㎡ 調整池 1,504.82㎡ 調整池A計画容量：2,604.17㎡ 調整池B計画容量：389.80㎡ 駐車場、通路等 14,047.01㎡ ドックシェルターバース：27台 （建物東面20台 建物南面7台） エアシェルターバース：4台 （建物東面4台） レベラーシェルターバース1台 （建物東面） トラック待機スペース：15台 駐車スペース：普通車85台						
地域指定の適合状況		指定なし（市街化調整区域）						

排水施設	放流先	調整池→町道833号線側溝→町道833号線横断排水施設他→大岡元長窪線内排水路→静岡県管理調整池→池田都市下水路→一級河川黄瀬川→一級河川狩野川→海
	汚水の処理方式	合併浄化槽（21人槽）
道路	取付ける公道	道路名 町道513号線、町道794号線、町道833号線 幅員 4.00～4.40m、6.00～6.38m、8.00～9.00m
	その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)	計画地の土質はローム層主体で構成されており、表土は地表面から0.3m～最大1.5mの厚さを有している。ローム質土は厚さ約10m、スコリア等細礫や少量の砂が混入している箇所がある。地表面から12～17m以下に凝灰角礫岩が存在する。構造物基礎部地耐力不足については、地盤改良等による対策をし、必要反力を確保する。建物基礎は支持層まで杭基礎を設置する。地下水は確認されていない。 崖勾配30度を超える法面は発生せず、造成法面については緑化を計画している。緑地帯については、敷地外周法面部分に確保し、全面張芝で計画し緑地率は21.86%を確保している。

該当条項	都市計画法第34条第14号
理由	<p>申請者は、昭和23年5月に横浜冷凍企業株式会社の社名にて設立し、昭和28年11月に社名を横浜冷凍株式会社に変更して、現在、国内に55拠点を構え、冷蔵倉庫事業及び食品販売事業を主軸事業としている。</p> <p>本計画は、運送業務の効率化を図るとともに、運送業の労働時間上限規制に対応するため、倉庫を建築するものである。</p> <p>本計画地は、長泉町都市計画マスタープランにおいて、物流・地域振興系工業誘導地（新東名高速道路長泉沼津IC周辺）に位置付けられており、物流関連事業所や地域振興に寄与する事業所等を計画的に誘導するエリアであり、町の都市づくりに寄与するものである。</p> <p>さらに、計画地は新東名高速道路長泉沼津インターチェンジの1キロメートル圏内に位置し、県道大岡元長窪線、東駿河湾環状道路、東名高速道路沼津インターチェンジ、国道246号など主要道路に近く、円滑な輸送が可能となり、事業効率化や省力化が図れる理想的</p>

	<p>な地理状況である。</p> <p>なお、申請者の業務は、大規模な流通業務に該当するものとして認められており、付議基準 2 大規模流通業務施設として付議する。</p>
<p>処分庁の意見</p>	<p>本案件は、付議基準 2 の大規模流通業務施設に適合するものである。</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>開発行為を行う区域は32,413.90平方メートルであり、適合する。</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>開発区域は、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内ではない。</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>令和 8 年 1 月 20 日に、長泉町土地利用事業指導要綱に基づく承認を受けている。</p> <p>また、計画地は新東名高速道路長泉沼津IC付近であり、交通利便性のよい立地を生かした大規模流通業務施設が隣接し、本計画は周辺の土地利用状況と適合する。</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ない。</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</p>

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。

長泉町都市計画マスタープランにおいて、物流・地域振興系工業誘導地（新東名高速道路長泉沼津IC周辺）に位置付けられており、町の土地利用構想に合致している。また、周辺の食品を取り扱う企業が多く新規顧客による販路拡大や新たな雇用が創出され、地域の経済活動の活性化に寄与するものであると認められる。

(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、商業施設に該当しない。

2 付議基準2「大規模流通業務施設」への適合状況について

(1) 予定建築物が、大規模な流通業務施設であること及び、施設の対象となる土地の面積が2,000平方メートル以上であること。

予定建築物は、付議基準に定める建築物の基準の内、1(2)の倉庫業法に規定する大規模な流通業務施設に該当するものとして、中部運輸局から令和8年1月6日付中運交環第264号により認定する旨の回答を得ている。

また、敷地面積は32,413.90平方メートルであり、付議基準で定める2,000平方メートル以上を満たしている。

(2) 接道及びインターチェンジ等に至るまでの道路要件を満たすこと。

計画地は、新東名高速道路長泉沼津インターチェンジから1キロメートルの距離にある区域内で、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路である、県道大岡元長窪線、町道833号線の道路幅員は6.5メートル以上であり、付議基準で定める道路要件を満たしている。

(3) 対象となる土地は優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

計画地に優良農地は含まれていない。また、計画地周辺には

農振法農用地区域が指定されていることから、将来住居系の土地利用は想定されておらず、現在及び将来の土地利用上支障はない。

(4) 施設を立地することについて、市街化区域の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの。

周辺の市街化区域の工業系の用途地域は、既に土地利用が進んでおり、本計画規模の30,000平方メートルを超える規模の未利用地はなく、市街化区域への立地は困難と考える。

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

計画地からの主な乗入れは、町道513号線、町道833号線を利用する計画であり、新たな道路整備の必要はない。

上水道は県道大岡元長窪線歩道内の既設上水道本管φ200mmがあり、新たな上水道整備の必要はない。

下水道は、計画地内に合併浄化槽を設置する計画のため、新たな下水道整備の必要はない。

雨水は、調整池2基で調整後、道路側溝、県道調整池を経て池田都市下水路を経由し、一級河川黄瀬川に放流する。排水先は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整備の必要は生じない。

以上のことから、新たな公共公益施設を整備する必要は生じない。

(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

計画地周辺には、同様の大規模流通業務施設が複数立地していることから、計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされることはない。

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。

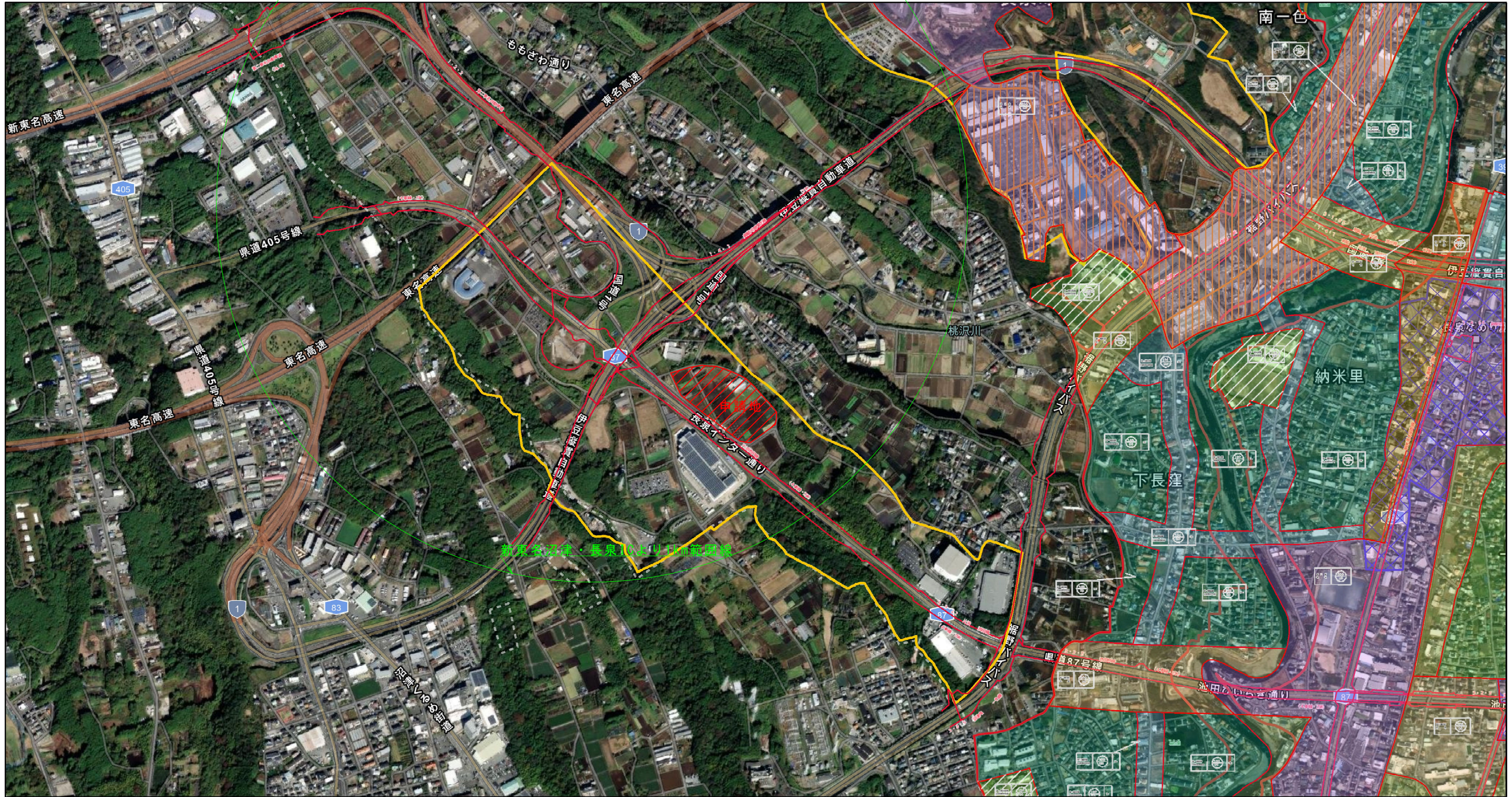
計画地は長泉町都市計画マスタープランにおいて、物流・地域振興系工業誘導地（新東名高速道路長泉沼津IC周辺）に位置付けており、物流倉庫や工場が点在しているため、周辺の土地

利用状況に適合している。

また、町の土地利用事業承認時に地元自治会及び周辺地域への説明を行い要望に対する対応について地元へ回答し、地元からの理解も得られている。

これまで記載したとおり、本計画は、付議基準2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。

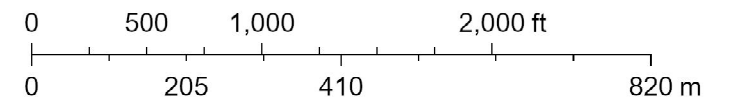
位置図



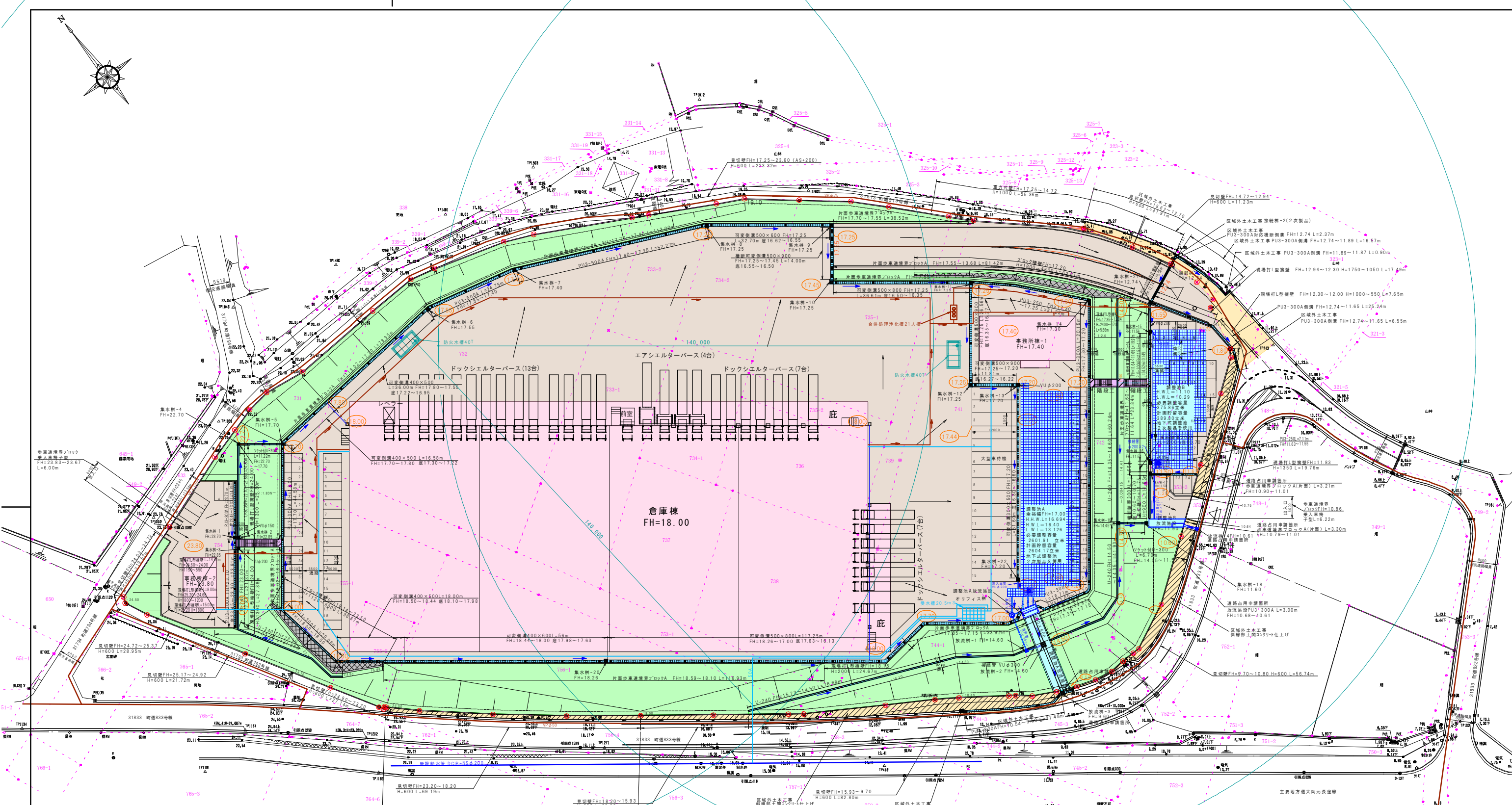
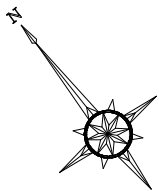
2026/1/21 14:34:59

1:10,000

- | | | | |
|--------------|---------|----------|----------|
| 用途地域 | 第一種住居地域 | 工業地域 | 居住誘導区域 |
| 第一種低層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 地区計画 | 都市機能誘導区域 |
| 第二種低層住居専用地域 | 準住居地域 | 都市計画道路 | |
| 第一種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 | 公園面 | |
| 第二種中高層住居専用地域 | 準工業地域 | 景観形成重点地区 | |



Vantor, Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



凡例

- 申請区域線
- 雨水排水管
- 雑排水
- 給水
- 計画建物
- 緑地
- アスファルト舗装
- 32条申請(移管)区域
- 区域外占用、土工等区域
- 見直し(変更)部分
- 調整池放流施設
- 片面歩道境界(ポツア)
- 集水溝・排水路
- 階段工
- 地下式調整池
- コンクリート仕上げ
- 雨水流水方向
- 計画高

設計概要

工事名称 (仮称)横浜冷凍株式会社 長泉物流センター

建設場所 長泉町土長屋地内

用途区分 市街化調整区域 農林計画区域 農林計画区域 農林計画区域

建ぺい率(%) 60%

容積率(%) 200%

補助火域

地区計画

都市計画公園

予定建築物

用途	倉庫	事務所棟-1	事務所棟-2	合計	建坪率/容積率
建築面積	8311.37㎡	325.42㎡	135.00㎡	9771.79㎡	30.15%
延床面積	26655.89㎡	622.84㎡	261.00㎡	27539.73㎡	85.06%
建築敷地面積	32413.90㎡				

土地利用用途面積・割合一覧表

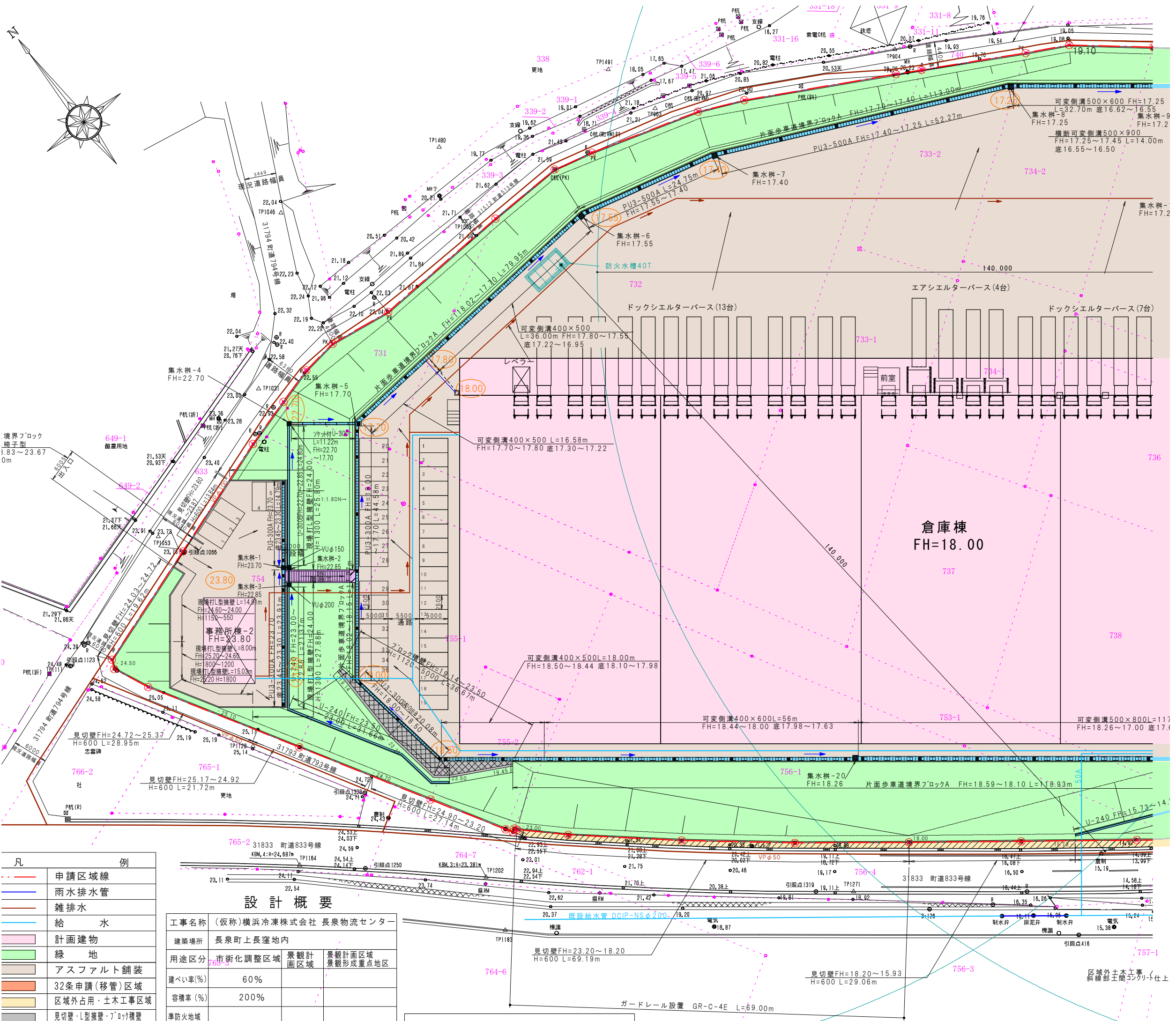
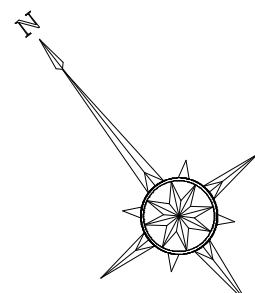
内訳	面積	割合	備考
建物面積	9771.79㎡	30.15%	
緑地帯	7086.52㎡	21.86%	
調整池	1504.82㎡	4.64%	放流施設を含む
道路供出	3.76㎡	0.01%	
その他	14047.01㎡	43.34%	調整区域面積
合計	32413.90㎡	100.00%	



木内建設株式会社
一級建築士事務所
一級建築士 第311254号 石井 邦

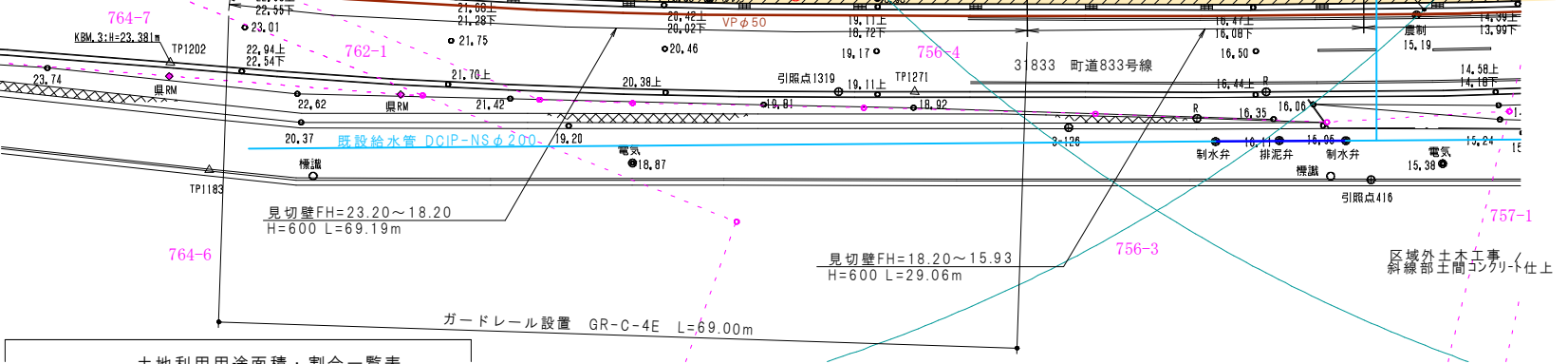
設計者 木内建設株式会社 川守 雄介
監理者 木内建設株式会社 川守 雄介

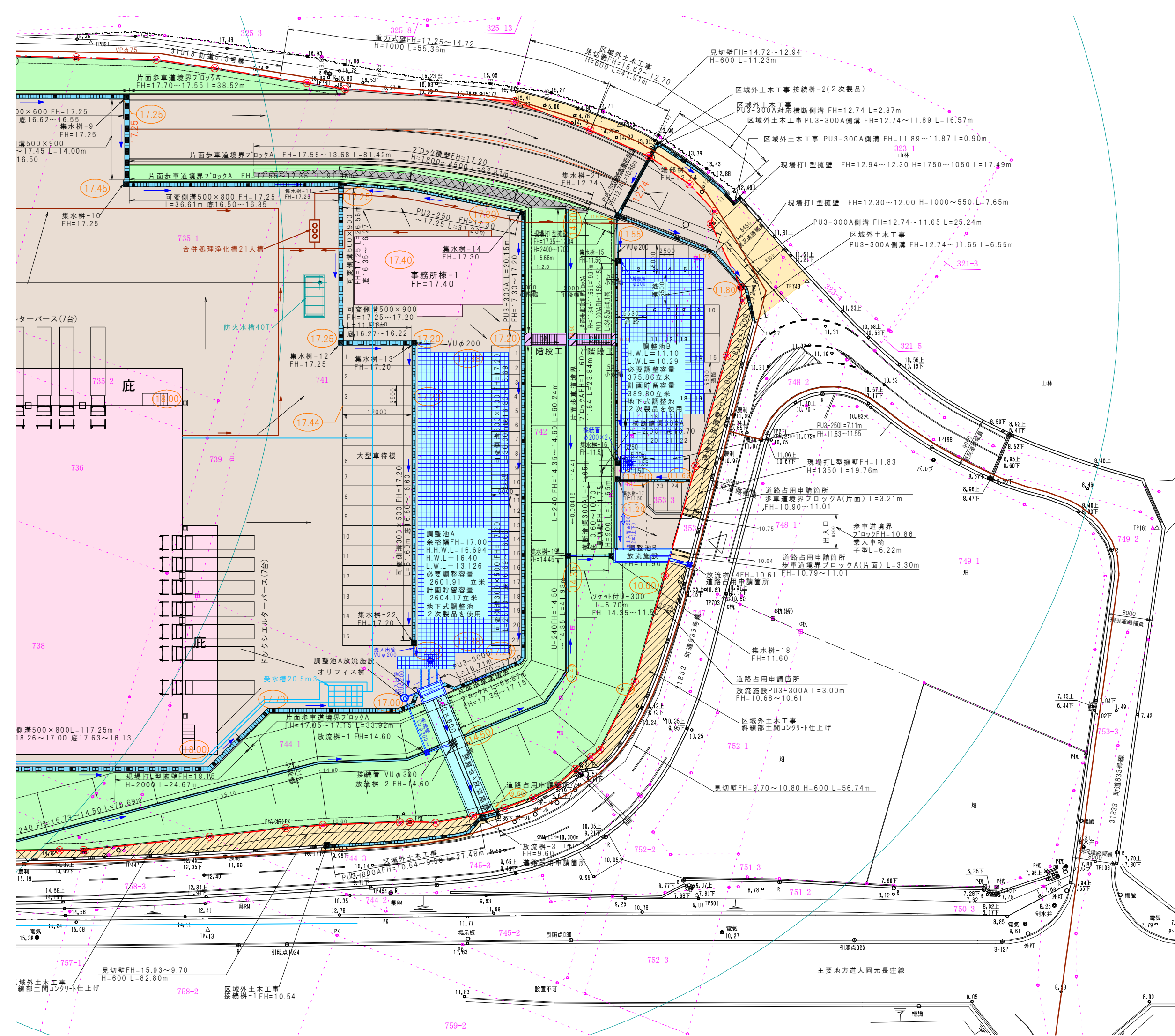
工事名称 (仮称)横浜冷凍株式会社 長泉物流センター
図面名 土地利用/給排水計画平面図



凡	例
---	申請区域線
---	雨水排水管
---	雑排水
---	給水
---	計画建物
---	緑地
---	アスファルト舗装
---	32条申請(移管)区域
---	区域外占用・土工事区域
---	見切壁・L型擁壁・7'0"積壁

設計概要		
工事名称	(仮称)横浜冷凍株式会社 長泉物流センター	
建築場所	長泉町上長窪地内	
用途区分	市街化調整区域	景観計画区域 景観形成重点地区
建ぺい率(%)	60%	
容積率(%)	200%	
準防火地域		





様式第 1 号（第 3 条関係）

藤都第 30 号
令和 8 年 4 月 9 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	藤枝市下之郷字長橋 1712 番 1、1712 番 4、1712 番 5						
開発区域の面積	登記 1,509 m ² (実測 1,482.50 m ²)						
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		1,482.50 m ²				1,482.50 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 4 戸 (一戸建専用住宅)					
	その他						
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 6 地区 367 号線、市道 6 地区 363 号線 道路側溝路→花倉川→二級河川葉梨川→二級河川朝比奈川→二級河川瀬戸川→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	北西側：市道 6 地区 367 号線 南西側：市道 6 地区 363 号線					
		北西側：幅員 6.00m に拡幅予定 (現況幅員 5.25~5.38m) 南西側：現況幅員 6.00m					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)	地盤はシルト質粘土層。(造成時地盤改良予定) がけ面なし。緩衝帯の設置なし。						

該当条項	都市計画法 34 条第 14 号
理由	<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葉梨地区は一部の住居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>藤枝市葉梨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住宅建設を計画しました。</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 1,482.50 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 8 年 2 月 24 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、申請地周辺は自主運行バス（葉梨線）の中田停留所から 500m 以内の住宅街であり、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。</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。

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。

申請地である葉梨地区は、第6次藤枝市総合計画において「葉梨川沿いに集積する集落地については、本地区の特色にあった居住環境の向上を図るとともに、優良田園住宅等の整備や空き家を含め既存住宅ストック等を有効活用した移住促進を図ります。」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、「葉梨川沿いに集積する集落地については、少子高齢化に対応するために、中山間地域の活性化施策や居住環境向上施策の展開を図り、集落地の維持に努めます。」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。

従って、本計画により申請地が優良田園住宅地として住宅建設されることは、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 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 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、計画地は北西側が市道 6 地区 367 号線（現況幅員 5.25～5.38m）、に接しております。市の開発許可技術的指導基準「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 6 地区 367 号線は幅員 6.00m に拡幅予定であり基準に適合する。南西側市道 6 地区 363 号線は現況幅員 6.00m であり、技術基準に適合する。

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、北西側市道 6 地区 367 号線、南西側市道 6 地区 363 号線道路側溝路→花倉川→二級河川葉梨川→二級河川朝比奈川→二級河川瀬戸川→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公益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

計画地北東側は、近接には農地ですが、土地所有者へ本計画について事前に説明済みであり本計画による変更はありません。

計画地北西側は、市道 6 地区 367 号線に接しており、対側地には宅地があり、本計画による変更はありません。

計画地南西側は、市道 6 地区 363 号線に接しており、対側地には田、畑があり、本計画による変更はありません。

計画地東南側は、葉梨こども園があり、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

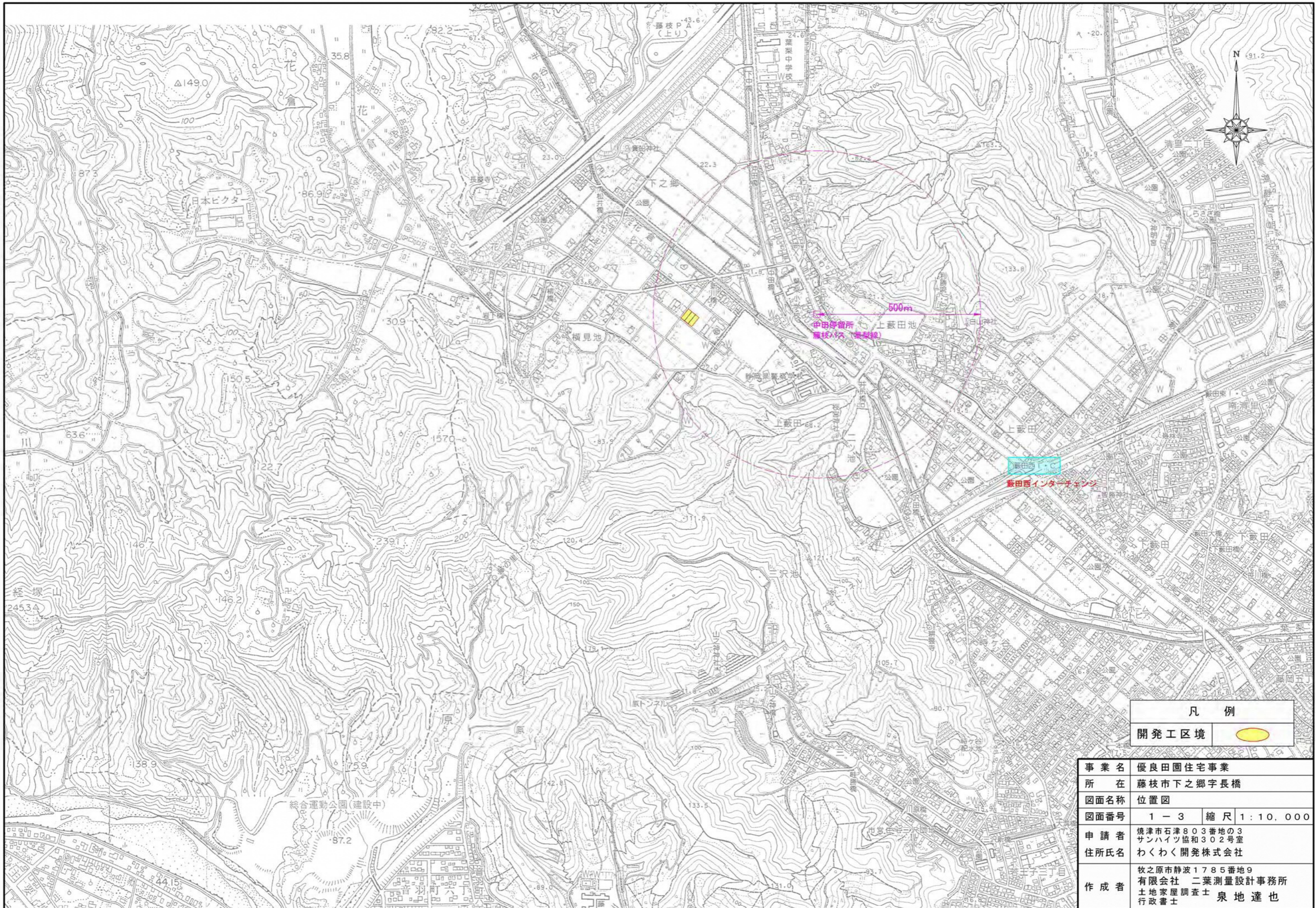
計画地のある葉梨地区は前述のとおり第 6 次藤枝市総合計画は周辺緑地ゾーン、都市計画マスタープランは集落地として位置付けられていることから、本計画は市の政策上問題ありません。

また、申請地周辺は国道 1 号線バイパス藪田西インターチェンジが近接している住宅街であり、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 戸連たん」「自主運行バス等の停留所まで概ね 500 メートルにあり、バス等の公共交通機関の利用に

より、市街地までのアクセスが確保されていること」「生活用水の確保が確実であること」「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。

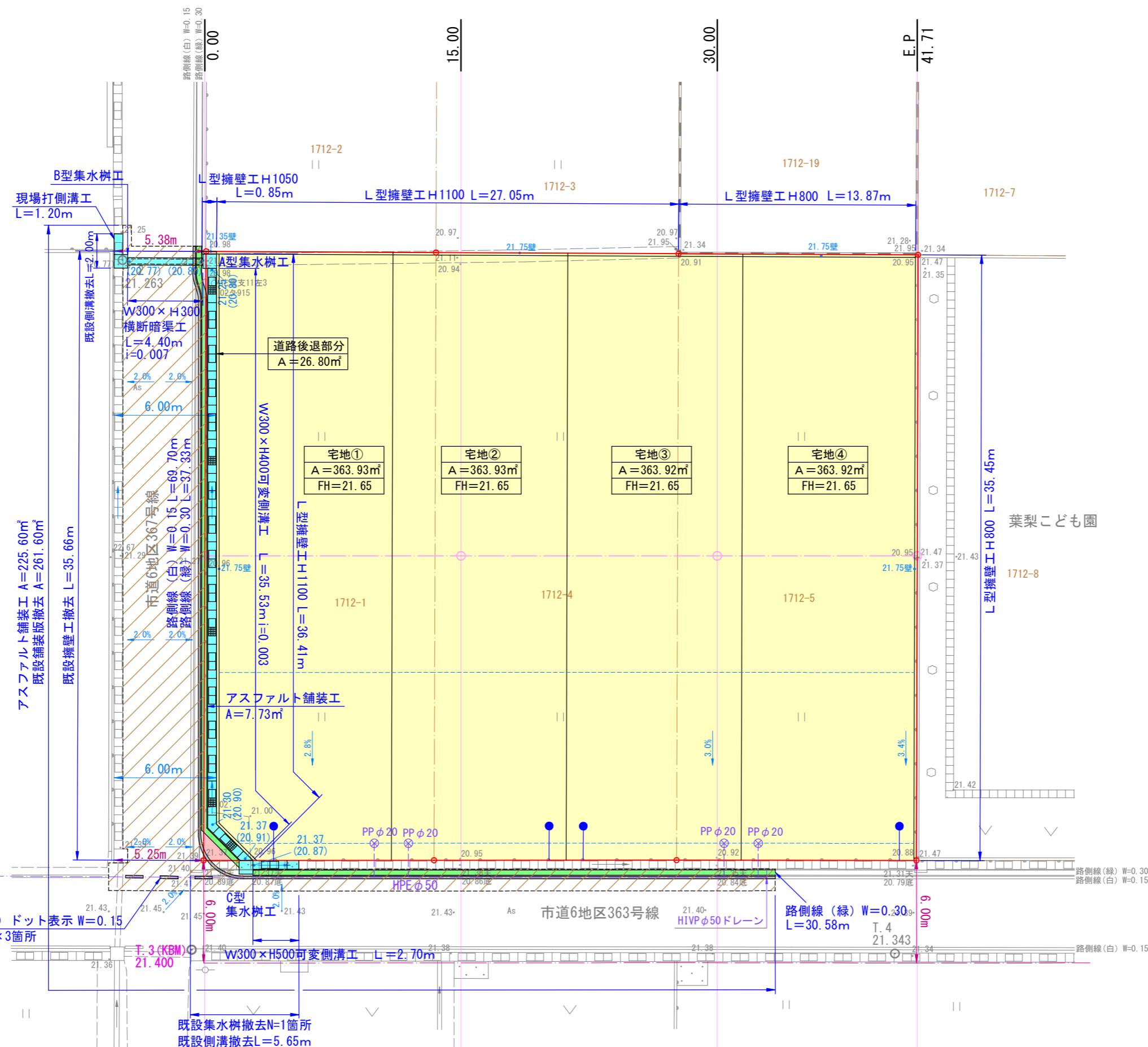
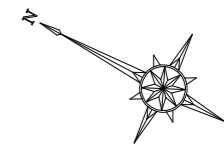
以上のことから、本計画が予定地で行われても支障が無いと判断できます。

上記のとおり、本案件は付議の共通基準及び付議基準 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。



凡 例	
開発工区境	

事業名	優良田園住宅事業
所在	藤枝市下之郷字長橋
図面名称	位置図
図面番号	1 - 3 縮尺 1 : 10,000
申請者	焼津市石津803番地の3 サンハイツ協和302号室
住所氏名	わくわく開発株式会社
作成者	牧之原市静波1785番地9 有限会社 二葉測量設計事務所 土地家屋調査士 泉地達也 行政書士



区分	数量	割合
全体面積	1,482.50 m ²	100.00 %
住宅敷地	1,455.70	98.19
道路後退部分	26.80	1.81

開発工区境	
住宅敷地	
雨水排水路	
上水道	
雨水浸透柵	

事業名	優良田園住宅事業		
所在	藤枝市下之郷字長橋		
図面名称	土地利用計画平面図		
図面番号	4	縮尺	1:250
申請者	焼津市石津803番地の3 サンハイツ協和302号室		
住所氏名	わくわく開発株式会社		
作成者	牧之原市静波1785番地9 有限会社 二葉測量設計事務所 土地家屋調査士 泉地達也 行政書士		

Pφ50
H13 小-65

様式第 1 号 (第 3 条関係)

藤都第 31 号
令和 8 年 4 月 9 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		藤枝市大洲四丁目 11 番 1、11 番 2、11 番 3、11 番 13、11 番 14 藤枝市大東町字北 350 番 15						
開発区域の面積		登記 4,766 m ² (実測 4,786.89 m ²)						
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		4,652.97 m ²			133.92 m ²	4,786.89 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 12戸 (一戸建専用住宅)						
	その他							
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放流先	3 地区 375 号線道路側溝、3 地区 163 号線道路側溝→雨水調整池→普通河川→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	東側：市道 3 地区 163 号線 幅員：6.17～6.34m に改修する (現況 3.85～3.98m)。					
			西側：市道 3 地区 165 号線 幅員：6.00m に改修する (現況 3.15～3.22m)。					
			北側：市道 3 地区 375 号線 幅員：6.0m に改修する (現況 2.97～3.20m)。					
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。						

該当条項	都市計画法第 34 条第 14 号
理由	<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住宅建設を計画しました。</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 4,786.89 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 8 年 3 月 30 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中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ある住宅地の維持、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ある住宅地の維持、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。

従って、本計画により申請地が優良田園住宅地として住宅建設されることは、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 8 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 8 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

計画地は東側が市道 3 地区 163 号線（現況幅員 3.85～3.98m）、西側が市道 3 地区 165 号線（現況幅員 3.15～3.22m）、北側が市道 3 地区 375 号線（現況幅員 2.97～3.20m）、南側は市道大洲中央線（現況幅員 10.49～11.38m）に接しております。市の開発許可技術的指導基準「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 163 号線、市道 3 地区 165 号線、市道 3 地区 375 号線は、幅員 6.00m に拡幅予定であり基準に適合します。なお、市道大洲中央線は、現況で開発許可技術基準を満たす幅員を有しております。

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。

雨水排水については開発区域内に調整池を設けるため、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。

(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 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 12 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。

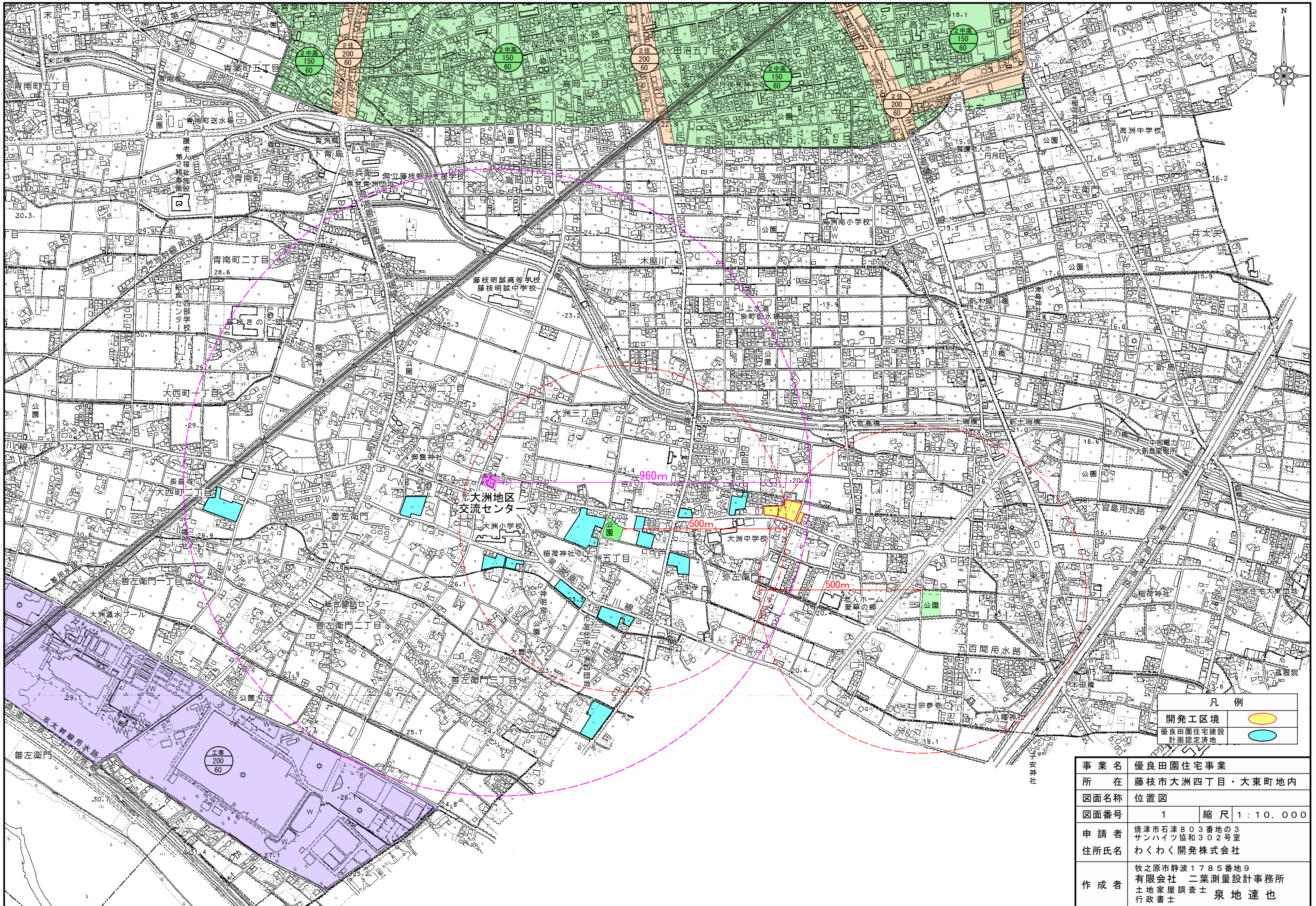
4 予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること

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、申請地周辺は大洲中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 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。

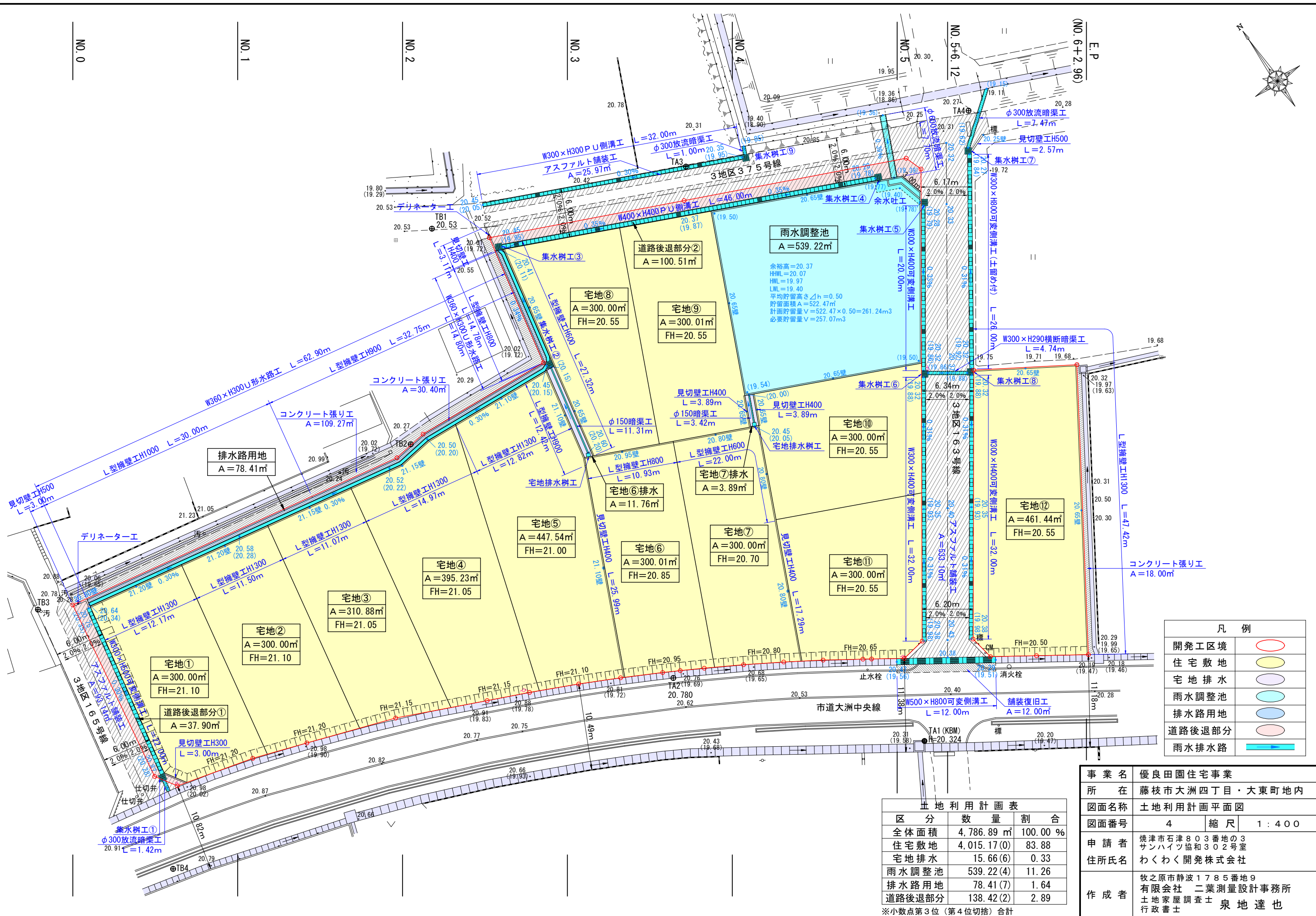
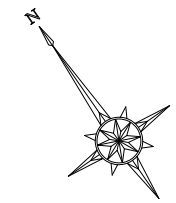
	<p>上記のとおり、本案件は付議基準 14 に適合し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、予定地で行われても支障がないと認められるため、許可することが適切であると考えます。</p>
--	---



凡例

開発工区境	
優良田園住宅建設計画認定地	

事業名	優良田園住宅事業		
所在	藤枝市大洲四丁目・大東町地内		
図面名称	位置図		
図面番号	1	縮尺	1:10,000
申請者	焼津市石津803番地の3 サンハイツ協和302号室		
住所氏名	わくわく開発株式会社		
作成者	牧之原市静波1785番地9 有限会社 二葉測量設計事務所 土地家屋調査士 泉地達也 行政書士		



凡例	
開発工区境	
住宅敷地	
宅地排水	
雨水調整池	
排水路用地	
道路後退部分	
雨水排水路	

区分	数量	割合
全体面積	4,786.89 m ²	100.00 %
住宅敷地	4,015.17 (7)	83.88
宅地排水	15.66 (6)	0.33
雨水調整池	539.22 (4)	11.26
排水路用地	78.41 (7)	1.64
道路後退部分	138.42 (2)	2.89

※小数点第3位(第4位切捨)合計

事業名	優良田園住宅事業
所在	藤枝市大洲四丁目・大東町地内
図面名称	土地利用計画平面図
図面番号	4 縮尺 1:400
申請者	焼津市石津803番地の3 サンハイツ協和302号室
住所氏名	わくわく開発株式会社
作成者	牧之原市静波1785番地9 有限会社 二葉測量設計事務所 土地家屋調査士 泉地達也 行政書士