

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111号
令和7年5月28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。

事業予定者の住所		袋井市久能1295番地1						
氏名		株式会社ワシヤマ土建 代表取締役 鷲山良行						
開発区域に含まれる地域の名称		磐田市加茂 881 番 1、881 番 5、881 番 6、881 番 7、881 番 8						
開発区域の面積		実測 1,767.70㎡ 公簿 1,764㎡						
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		1,764				1,764 ㎡
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	優良田園住宅5戸（一戸建専用住宅） 区画番号1～4 木造2階建 建築面積 77.82㎡ 延床面積 131.65㎡ 区画番号5 木造2階建 建築面積 81.14㎡ 延床面積 130.00㎡						
	その他	住宅 392.47㎡ (22.20%) 駐車場 452.64㎡ (25.61%) 各戸3～4台 擁壁・その他 922.59㎡ (52.19%)						
地域指定の適合状況		市街化調整区域 用途指定なし						
排水施設		放流先	浸透枮→水路・道路側溝→市管理水路→豊田川→二級河川ぼう僧川→海					
		汚水の処理方式	合併処理浄化槽（5人槽）					
道路		取付ける公道	北側：市道 森岡1号線 東側：市道 加茂29号線					
			北側：幅員6.5mに拡幅予定（現況幅員4.36～4.48m） 東側：現況幅員6.05～6.84m					
その他（地盤、がけ面、緩衝帯）		地盤：現況は田のため、地盤改良を実施予定 がけ面：周辺にがけ面なし 緩衝帯：設置予定なし						

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	<p>申請者 株式会社ワシヤマ土建は、昭和44年に袋井市にて創業し、昭和62年9月11日に法人化しました。土木・舗装の公共工事を中心にインフラ整備を数多く手がけています。徹底した「現場主義」を貫き現場で培った技術力とノウハウに磨きをかけ次の世代へと長きに渡って技術を伝承し続けてきました。これからも地域のインフラを担っていける会社でありつづけるために、ドローンなどの最新建設にも積極的に取り組んでいます。</p> <p>計画地である富岡地区周辺は、市街化調整区域であり、人口減少による地域活力の低下が課題となっています。申請者は、優良田園住宅制度の「地域の活性化や地域コミュニティの維持・向上のための定住人口の確保」という趣旨に賛同し、当該地で計画しました。富岡地区は、磐田市の西部に位置し、高速道路や国道等を利用しやすい環境により都市部への交通アクセスが良く、豊かな自然環境においてゆとりある生活を求める方に最適な場所です。優良田園住宅制度の活用により、人口減少している富岡地区の地域活性化や地域コミュニティの維持・向上に寄与すると考えています。</p> <p>以上のことから、個別付議基準14 優良田園住宅として付議します。</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 style="padding-left: 40px;">開発区域は0.18ヘクタールであり、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）の農用地区域内にないこと。</p> <p style="padding-left: 40px;">対象となる土地は、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 style="padding-left: 40px;">磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和7年3月18日付けで受けています。</p> <p style="padding-left: 40px;">また、計画地の徒歩圏内には「コミュニティ拠点」に位置付けた富岡交流センターがあり、周辺には既存集落が形成されています。このことから、本計画は周辺の土地利用状況と適合しています。</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 style="padding-left: 40px;">対象となる者及び土地所有者に、法令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る施設であること。</p> <p style="padding-left: 40px;">計画地である富岡地区周辺は、磐田市都市計画マスタープ</p>
---------------	---

ランにおいて農業・集落調和地区と位置付けられており、集落地では「自然環境と調和した住宅地として居住環境の維持を図るとともに、定住の促進や自然豊かな地域でゆとりある暮らしに資する住宅地を創出するため優良田園住宅制度等の活用を検討」する地区と位置付けられています。このことから、市の土地利用方針に適合します。

また計画地の徒歩圏内には、「コミュニティ拠点」に位置付けられた富岡交流センターがあり、磐田市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針にも適合します。

優良田園住宅の建設により、人口減少している富岡地区の地域活性化や地域コミュニティの維持・向上に寄与します。

(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、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7年7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7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。

計画地の北側・市道森岡1号線が現況幅員4.36～4.48メートルですが、水路改修し6.5メートル以上に拡幅予定です。東側・市道加茂29号線は現況幅員6.05～6.84メートルであり、技術基準に適合しているため、新たに道路を整備する必要は生じません。

上水道は、計画地北側に市上水道本管が埋設されているため、新たに上水道を整備する必要は生じません。

汚水は、各宅地に設置する合併浄化槽（5人槽）にて処理後、北側水路及び東側道路側溝に排水する計画であるため、新たに下水道を整備する必要は生じません。

雨水は、各宅地に設置する浸透枳へ集水後、北側水路及び東側道路側溝へ放流し、市管理水路、豊田川を經由し、二級河川・ぼう僧川へ放流します。下流河川的能力検討の結果、放流先河川等の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。**

計画地は、宅地、農地、雑種地に囲まれています。周辺には既存集落が形成されており、50戸以上の建築物が連たんしている地域です。

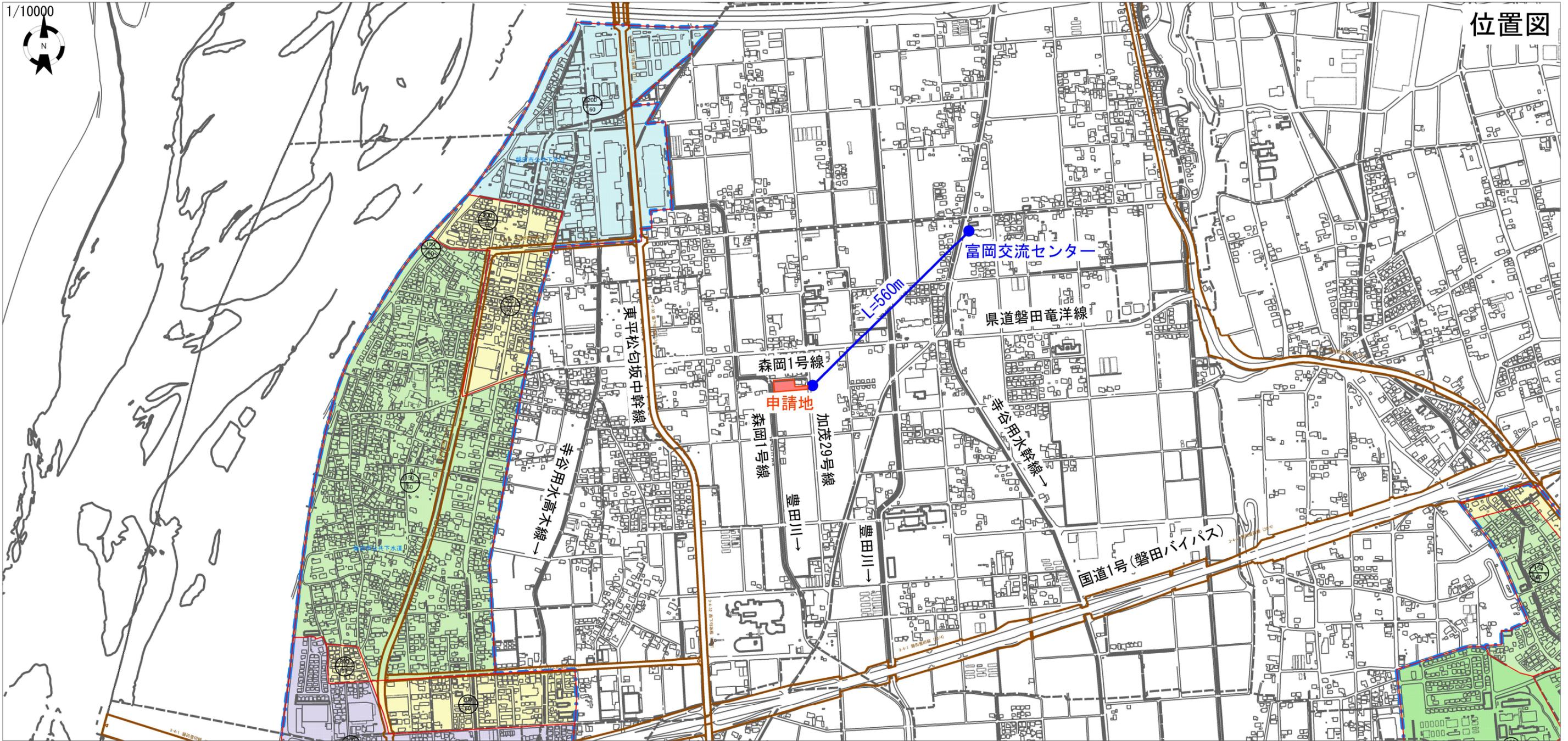
よって、本計画による市街化の促進の恐れはありません。また計画地の街区内に青地農地はなく、周辺農地への大きな影響もありません。

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。

前述の通り、計画地である富岡地区周辺は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「自然環境と調和した住宅地として居住環境の維持を図るとともに、定住の促進や自然豊かな地域でゆとりある暮らしに資する住宅地を創出するため優良田園住宅制度等の活用を検討」する地区と位置付けられていることから、市の施策上、問題ありません。

計画地周辺は、地区の大半が市街化調整区域であり、低地部では水田や畑地が広がり、その中に既存集落が形成されています。予定建築物は一戸建専用住宅5戸であり、計画地周辺には50戸以上の建築物が連たんしていることから、本計画による周辺的生活環境への影響は少ないと考えられます。また磐田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、「周辺の自然環境への配慮」、「周辺の農林業への配慮」を求めていること、農地転用の許可見込みがあることから、周辺の自然環境への影響も少ないと考えられます。

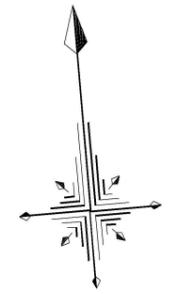
以上のことから、当該開発行為は予定地で行われても支障がないと考えます。



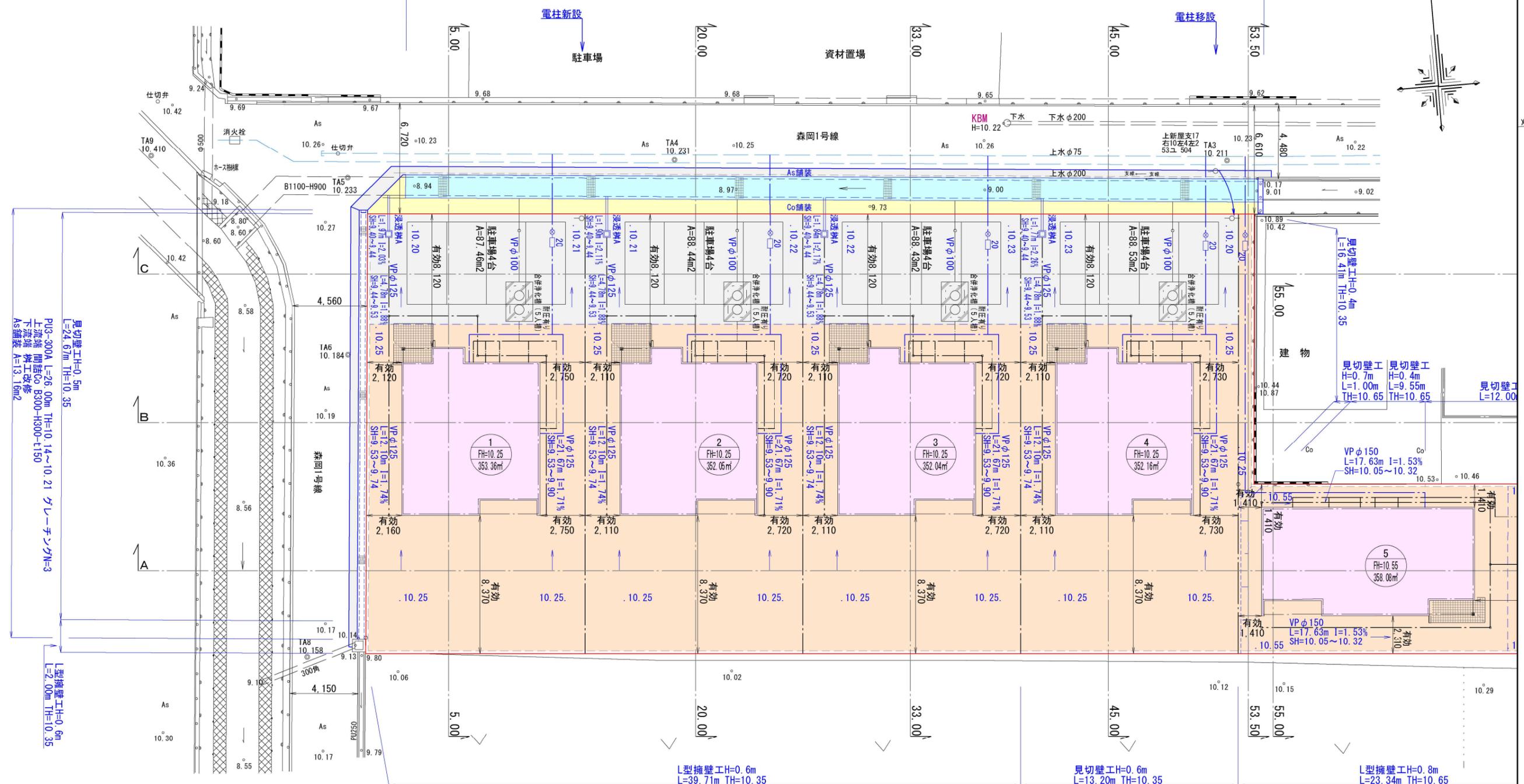
凡例

<ul style="list-style-type: none"> 行政区域 都市計画区域 都市計画区域バッファ 市街化区域・市街化調整区域バッファ 市街化区域 市街化調整区域 都市計画区域 ライン 市街化区域 ライン 境界線 ☆ 境界点 	<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域(200/80) 近隣商業地域(300/80) 近隣商業地域(300/80)模様 	<ul style="list-style-type: none"> 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 用途地域注記 ライン AB 用途地域注記 テキスト 特別工業地区 特別業務地区 高度利用地区 防火地域 	<ul style="list-style-type: none"> 準防火地域 都市計画道路 公園・緑地 その他の都市施設 都市計画道路注記 ライン AB 都市計画道路注記 テキスト AB 公園・緑地注記 テキスト AB その他の都市施設注記 テキスト 都市計画道路 ライン 都市計画道路 ライン(市外部) 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画ハッチ 地区計画 AB 地区計画注記 テキスト 地区計画注記 ライン 土地区画整理事業(公共) 土地区画整理事業(組合) 文 土地区画整理事業 ポイント AB 区画整理事業名 土地区画整理事業(都決以外・公共) 土地区画整理事業(都決以外・組合) 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業(都決以外・個人) 市街地再開発事業 ポンプ場・処理場 排水区域 AB 下水道幹線注記テキスト 文 ポンプ場注記 記号 流域下水道幹線 汚水幹線 文 処理場注記 記号 AB ポンプ場・処理場注記 テキスト 	<ul style="list-style-type: none"> AB 排水区域注記 テキスト 下水道注記 ライン
--	---	---	--	--	---	---

土地利用計画図



可変側溝B1100-H1100 L=52.00m I=0.13% SH=8.94~9.01 グレーチングN=6
 上流端 B300-H300 L=1.40m、B300-H1100 L=0.72m、デリネータ N=3
 As舗装 A=29.21m²
 土間Co A=46.41m²



見切壁工H=0.5m
 L=24.67m TH=10.35
 PUS-300A L=26.00m TH=10.14~10.21 グレーチングN=3
 上流端 側溝Co B300-H300-E150
 As舗装 A=13.16m²
 L型擁壁工H=0.6m
 L=2.00m TH=10.35

見切壁工H=0.4m
 L=16.41m TH=10.35
 見切壁工
 H=0.7m H=0.4m
 L=1.00m L=9.55m
 TH=10.65 TH=10.65
 見切壁工
 L=12.00m

L型擁壁工H=0.6m
 L=39.71m TH=10.35
 見切壁工H=0.6m
 L=13.20m TH=10.35
 L型擁壁工H=0.8m
 L=23.34m TH=10.65

事業名	優良田園宅地造成工事		
所在	磐田市加茂地内		
図名	土地利用計画図		
縮尺	S=1:250	図面番号	5-1
調査年月日	作成年月日		
作製者	ASTEL・PLUS (株) 一級建築士 馬場 英通		

