

第 124 回静岡市開発審査会会議録

- 1 日 時 令和 8 年 7 月 22 日（水）13 時 30 分から 15 時 00 分まで
- 2 場 所 特別会議室（静岡市役所静岡庁舎 新館 9 階）
- 3 出席者
(委員)
金子会長、中村委員、永田委員、小沢委員、伊吹委員、宮原委員
(処分庁：土地政策課)
鈴木参事兼課長補佐兼係長、赤堀主査、藤井主査
(事務局)
大石土地政策課長、飯沼主幹兼係長、後藤主事
- 4 傍聴人 非公開のため、傍聴人は無し
- 5 議事
議第 1 号 市街化調整区域内の開発許可の個別承認について（個別付議） 1 件
（ 都市計画法第 34 条第 14 号 ）
議第 2 号 市街化調整区域内の建築許可の個別承認について（個別付議） 1 件
（ 都市計画法第 34 条第 14 号 ）
報告 1 号 市街化調整区域内の建築許可の包括報告について 9 件
（ 都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ ）
- 6 会議内容（要旨）
 - (1) 議第 1 号 市街化調整区域内の開発許可の個別承認について（個別付議）
 - ・赤堀主査から説明を行った。
 - ・金子会長、小沢委員、伊吹委員及び宮原委員から質問があり、処分庁から回答を行った。（別紙 1 のとおり）
 - ・処分庁から相応の説明がなされたと判断し、当審査会としては本案件について「承認」とした。
 - (2) 議第 2 号 市街化調整区域内の建築許可の個別承認について（個別付議）
 - ・藤井主査から説明を行った。
 - ・小沢委員、宮原委員から質問があり、処分庁から回答を行った。（別紙 2 のとおり）
 - ・処分庁から相応の説明がなされたと判断し、当審査会としては本案件について「承認」とした。
 - (3) 報告 1 号 市街化調整区域内の建築許可の包括報告について
 - ・赤堀主査から分家住宅 7 件、分家住宅（大規模既存集落内の特例）2 件についての報告を行った。
 - ・委員からの質問は無し

別紙 1

議第 1 号 市街化調整区域内の開発許可の個別承認について（個別付議）	
質問 1 （伊吹委員） 製造工程で使用した汚水が排水されることはありませんか。	回答 1 （処分庁 赤堀主査） 製造工程において、水の使用は一切ないことを確認しています。
質問 2 （金子会長） 製造工程では水を一切使用しないとの説明でしたが、澱粉の加工時にも水を使用しないという理解でよろしいでしょうか。また、製造工程に由来する排水が発生することはないのでしょうか。	回答 2 （処分庁 赤堀主査） 粉状の澱粉をトラックで搬入し、工場の建物 4 階へエレベーターで運搬した後、製造設備に投入し、ふるい分けや独自の配合により製品を製造する工程となっており、製造工程では水を使用しないと伺っております。そのため、製造工程に由来する排水は発生せず、排出される汚水は従業員の手洗いやトイレ等に伴う生活排水のみとなります。
質問 3 （宮原委員） 都市計画課から「工場の立地は地域住民との調整を丁寧に行う必要がある」との意見が付されておりますが、町内会等への説明を実施していることをもって対応しているという理解でよろしいでしょうか。	回答 3 （処分庁 赤堀主査） おっしゃるとおりでございます。町内会及び部農会への説明議事録を確認しており、工事中の安全確保やトラックの出入り等について意見はあったものの、反対意見はありませんでした。事業者等が地元と複数回にわたり丁寧に協議・説明を行っていることを確認しております。
質問 4 （小沢委員） 開発許可と個別法に基づく許可との手続きの関係について、開発許可は個別法に基づく許可を受けていることを前提に行うものでしょうか。	回答 4 （処分庁 赤堀主査） 農地法による許可については、開発許可と同時に申請・同時許可となります。また、開発許可との手続きの前後関係については、個別法ごとに異なります。

議第 2 号 市街化調整区域内の建築許可の個別承認について（個別付議）	
質問 1、2 （小沢委員） 1 点目に風致地区条例上の敷地面積と開発許可の申請面積が異なっていますが、開発許可についても同一の敷地で申請すべきではないのでしょうか。 2 点目に借地部分について、農地法上の手続きはどのようなになっているのでしょうか。 （1 点目の質問に対する処分庁の回答を受けて） （小沢委員） 開発許可の申請区域と風致地区条例上及び建築基準法上の敷地の取扱いが異なることについて疑義があるため、建築確認申請時の取扱いを含め整理していただきたいです。 質問 3 （宮原委員） 申請地は第一種低層住居専用地域に隣接していますが、市街化調整区域では建ぺい率・容積率の規制が異なります。このような場合、通常の都市計画法上の規制より厳しい基準で指導することはありますか。 （※藤井主査からの回答を受けて） （宮原委員） 周辺環境との調和の観点から、建ぺい率・容積率の取扱いについてご検討いただきたいです。	回答 1、2 （処分庁 藤井主査） （1 点目の質問について） 風致地区条例上の敷地には、申請地に隣接する借地部分を含めています。当該借地部分については、現況の土地利用を変更しない計画であることから、開発許可の申請区域には含めておりません。 （2 点目の質問について） 借地部分については、過去に農地転用許可を受けているため、今回の計画に伴い新たな農地転用許可は不要であることを農業委員会に確認しております。 回答 3 （処分庁 藤井主査） 開発許可の審査において、通常の建ぺい率・容積率より厳しい基準を適用することは考えておりません。一方、本件は風致地区内であるため、風致地区条例に基づく建ぺい率の基準を満たす計画となっております。 （鈴木参事兼課長補佐兼係長） 日本平周辺では市街化区域を含め風致地区の指定が多く、結果として建ぺい率・容積率は概ね統一されております。一方、風致地区の指定がない地域については、周辺の用途地域等との調和も踏まえながら対応を検討していきたいと思っております。

會議錄署名人

会 長

委 員