第125回静岡市開発審査会会議録

1　日　時　　令和８年９月16日（水）13時30分から14時30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、石川委員、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、牧野主任技師

（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　）

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　　２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、中村委員、小沢委員、石川委員、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）　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 （石川委員） 　事業者は気密性の高い建具の製造を主な事業としているとのことですが、アルミの鋳造・製造等を行うのではなく、材料を搬入して組み立てることが中心なのでしょうか。アルミ関連の製造工程がある場合、相当量の水を使用することも考えられるため、工場からの排水について確認したいです。 　工場から発生する排水については、どのような計画となっていますか。	回答１ （処分庁　赤堀主査） 　本工場で使用する資材は、アルミのほか、鉄板、ステンレス、金物、ねじ類、ガラス等です。アルミも使用しますが、製造・加工工程において水を使用することはなく、工場から汚水等が排出されることはないと確認しております。 　従業員の勤務に伴い発生する生活排水については、敷地内の排水施設を経由し、市道上土長尾線に埋設されている汚水本管へ放流する計画と聞いております。
質問２ （小沢委員） 　開発区域には土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定されているとのことですが、指定変更の時期及び建築工事の着手時期について確認したいです。	回答２ （処分庁　赤堀主査） 　造成工事完了後、県による現地確認を経て指定変更される予定であり、指定変更後に建築工事へ着手する計画となっております。
質問３ （宮原委員） 　業務概要書に「ＪＲコンテナ２台積」の記載がありますが、コンテナを２台積載した大型車両を想定しているのでしょうか。また、出入口付近が通学路となっている場合、歩行者の安全確保の観点から、大型車両の出入りに伴う車両軌跡についても検証されているのでしょうか。	回答３ （処分庁　赤堀主査） 　現時点では、実際に使用するトラックの規格や、それに伴う車両軌跡について確認できておりません。今後、開発許可申請前までに事業者と協議し、確認いたします。
質問４、５ （伊吹委員） 　１点目に敷地内道路に夜間照明を設置するとのことですが、山側の駐車場にも夜間照明を設置する予定でしょうか。また、照明が設置される場合、その向きについても確認したいです。	回答４、５ （処分庁　赤堀主査） （１点目の質問について） 　現時点では、敷地内道路を照らすための夜間照明を設置するとの回答しか得ていないため、駐車場への照明の設置の有無や照明の向き、点灯時間等について、改めて事業者に確認いたします。

２点目に審査項目の農地法許可について、「農地転用の許可を受ける見込みの土地であることを確認した」とのことですが、実際に農地転用許可を申請する予定であることが分かるよう、記載方法を整理していただきたいです。	（２点目の質問について） 農地転用許可を申請する予定であることが明確になるよう、記載方法について検討いたします。
質問６ （石川委員） 申請地の前面道路は、将来的に拡幅され 12ｍになるとのことですが、都市計画道路「国吉田瀬名線」について、申請地以外の区間ではどの程度整備が進んでいるのでしょうか。大型車両の通行等の面から、道路全体の整備状況を確認したいです。	回答６ （処分庁　赤堀主査） 都市計画道路「国吉田瀬名線」については、南側に位置する静岡東高等学校の交差点より南側では、既に拡幅工事が完了しております。一方、同交差点から北側については、具体的な着手時期や完成時期は公表されておらず、直近で整備する具体的な予定はないと確認しております。
（※赤堀主査からの回答を受けて） （石川委員） 静岡東高等学校の生徒をはじめ、自転車通学者が多いことも考えられるため、通学路等の安全確保については、事業者側だけでなく行政としても配慮が必要な課題かと思います。	
質問７、８、９ （中村委員） １点目に切土・盛土を行う計画とのことですが、造成後の計画地は前面道路からどの程度の高さになりますか。また、北側の民家沿いの道路との高低差はどの程度になりますか。	回答７、８、９ （処分庁　赤堀主査） （１点目の質問について） 前面道路である市道上土長尾線の高さは、概ね 15ｍであり、敷地内道路は上り勾配となっております。最上部に計画されている事務所・工場棟の高さは約 32ｍとなるため、前面道路との高低差は約 17ｍとなります。北側の民家沿いの道路についても、市道上土長尾線と概ね同じ高さであるため、同様に約 17ｍの高低差となります。
（※赤堀主査からの回答を受けて） （中村委員） 開発区域内に降った雨水は調整池に集めて処理するとのことですが、近年の線状降水帯等による短時間の集中豪雨を考えると、従来の想定雨量だけで十分なのか懸念があります。想定を超える降雨が発生した場合、計画地から周辺住	（処分庁　赤堀主査） 現時点では、事業者において、開発行為に必要な調整池による排水処理を超える雨水について、特段の対策を講じる計画は伺っておりません。

宅地へ大量の雨水が流れ込む可能性も考えられるため、その点について対策は検討しているのでしょうか。 （※赤堀主査からの回答を受けて） （中村委員） 現行の技術基準に基づく排水計画であることは理解しておりますが、近年の集中豪雨の状況を踏まえ、基準で想定する降雨量を超える場合についても、周辺住宅地への影響を考慮した対応を検討する必要があるのではないかと考えます。 （石川委員） 現行の技術基準を直ちに見直すことは難しいと思われますが、周辺住宅地への影響も踏まえ、事業者による事前の配慮や、地域との合意形成等、ソフト面での対応についても検討していただきたいです。	（※中村委員及び石川委員からの回答を受けて） （処分庁　赤堀主査） 現行の技術基準に基づき排水計画を審査しておりますが、近年の短時間豪雨への対応については、課題があると認識しております。今後、技術基準の見直しについても検討するとともに、本件についても周辺への影響を踏まえた対応について検討いたします。
２点目に多数の従業員が勤務する計画ですが、従業員の休憩場所について確認したいです。昼休憩を一斉に取得する場合、相当数の従業員が同時に休憩できる場所は確保されているのでしょうか。また、交替制で休憩を取得する計画なのでしょうか。	（２点目の質問について） 現時点では、従業員の勤務形態や休憩時間について確認できておりません。昼休憩を一斉に取得するのか、時間をずらして取得するのか等、製造ラインの稼働状況も踏まえ、従業員の休憩場所について、事業者に確認いたします。
３点目に資金計画書の収支の項目に「借入金利息」と記載されていますが、記載上、「利息」の部分は不要ではないでしょうか。	（３点目の質問について） ご指摘を踏まえ、記載内容を確認し、修正いたします。
質問 10 （金子会長） 工場棟の予定地として示されている区域について、現時点では工場を建設する予定がないと思われますが、実際に建設するまでの間はどのように利用する予定でしょうか。	回答 10 （処分庁　赤堀主査） 工場建設までの間は仮舗装を行い、トラックの待機場所として利用する予定と聞いております。

会議録署名人

会　　長

委　　員