

## 第 112 回静岡市開発審査会会議録

- 1 日 時 令和 5 年 5 月 24 日（水）13 時 30 分から 15 時 00 分まで
- 2 場 所 議会特別会議室（静岡市役所本館 3 階）
- 3 出席者  
(委員)  
川口会長、中村委員、金子委員、片山委員、小沢委員  
(処分庁：開発指導課)  
大石係長、岩谷主査、仲村主任主事、本多主事  
(事務局)  
鷺坂開発指導課長、佐藤課長補佐兼係長、鈴木主査、芦澤主任主事
- 4 傍聴人 非公開のため、傍聴人は無
- 5 議事  
会長の選出について  
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 3 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) 会長の選出について  
片山委員から、川口委員を会長に推薦する意見があり、出席の委員全員より「承認」された。
  - (2) 職務代理者の指名について  
川口会長より、片山委員を職務代理者に指名する意見があり、片山委員は了承した。
  - (3) 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）
    - ・岩谷主査より説明を行った。
    - ・川口会長及び小沢委員より質問があり、処分庁より回答を行った。（別紙のとおり）
    - ・処分庁より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。
  - (4) 分家住宅の包括報告について
    - ・仲村主任主事より分家住宅 3 件についての報告を行った。
    - ・川口会長、金子委員、小沢委員及び中村委員より質問等があり、処分庁より回答を行った。（別紙のとおり）

別紙 1

市街化調整区域内の開発許可の個別承認について	
<p>質問 1</p> <p>(川口会長)</p> <p>緑地の面積についてですが、土地利用計画表には緑地及び緑地・環境施設(工場立地法)の2つの項目があり、それぞれ面積が異なりますが緑地・環境施設(工場立地法)の3,086 m<sup>2</sup>の中には緑地1,737.88 m<sup>2</sup>も含まれますか。</p> <p>(※岩谷主査の説明を受けて)</p> <p>緑地1,737.88 m<sup>2</sup>と斜面の緑地を合わせた数字が緑地・環境施設(工場立地法)の3,086 m<sup>2</sup>となるということですね。</p> <p>質問 2、3</p> <p>(小沢委員)</p> <p>2点あります。</p> <p>1点目に図面南側にある通路部分は道路ですか、それとも通路ですか。</p> <p>2点目に事業概要書の検討結果の中で「入札のため、検討期間が短く検討が難しく他社決定となった」とありますが、どのような意味になりますか。入札とは何の入札を指しているのでしょうか。</p>	<p>回答 1</p> <p>(処分庁 岩谷主査)</p> <p>含まれております。</p> <p>斜面の緑地については、緑地・環境施設(工場立地法)の項目にのみ含まれるため、それぞれの数字となっています。</p> <p>おっしゃるとおりです。</p> <p>回答 2、3</p> <p>(岩谷主査)</p> <p>(1点目の質問について)</p> <p>敷地内通路です。</p> <p>開発行為並びに建築物に係る接道は、清水富士宮線です。</p> <p>(2点目の質問について) 当該開発に係る候補地は物件①及び物件②があり、ご質問のあった文言については物件①の検討に係る説明になります。入札については物件①の入札を指しています。物件①の入札期限までに検討する時間がなかったという意味になります。</p>

別紙 2

市街化調整区域内の建築許可の包括報告について	
<p>質問 1 (金子委員) 50 戸連たんのルールというものはあるのでしょうか。</p>	<p>回答 1 (処分庁 仲村主任主事) 地図における建築物の敷地間隔が 50m 以内の範囲内で 50 戸以上連なっている区域というのを 50 戸以上の連たん性のある区域というふうに定めています。</p>
<p>質問 2、3 (小沢委員) 1 点目に分家の①は立地基準 6 頁 3 「許可対象となる土地」(1) のⅡ「下記の表(大規模既存集落)に掲げる区域内」に該当するとしているが、地図を見るとⅠ「おおむね 50 戸の連たん性(建築物が敷地間隔 50m の範囲内で連なっている)を示すことが出来る区域内」に該当するようにも思える。なぜ、Ⅰに該当しないのか教えてください。</p>	<p>回答 2、3 (処分庁 仲村主任主事) (1 点目の質問について) 申請地と本家が連たんで示せる区域にないといけません、当該土地は本家と申請地の間にある施設により連たんが切れてしまうため、Ⅰの基準を満たさないからです。</p>
<p>2 点目に立地基準 6 頁 3 (1) のⅢでは「上記ⅠまたはⅡに隣接する区域にあり」とありますが、隣接する区域の定義はあるのでしょうか。</p>	<p>(2 点目の質問について) 隣接については明確な定義はありません。あまりにも離れていれば隣接の範囲ではありませんが、同基準に示されるような、どちらの集落も共通して使う施設があるような形で認められるものであれば同一の集落としてみなしてもよいということで審査をしております。</p>
<p>(2 点目の質問に対する処分庁の回答を受けて) (小沢委員) 許可する以上、裁量権はあると思うのですが、あまり濫用してしまうとまずいなと思ひまして、恐らくは従前から認めていたものであるため、なんらかの形で認めざるを得ないこともあるということもわかりますが、ある程度の根拠があった方がいいのではないかと思います。</p>	
<p>(中村委員) 静岡県でも連たん性は緩和しようという動きがありまして、50 戸より少なくしようという議論</p>	

<p>がされています。</p> <p>そのため、連たん性の判断というのは、集落の中で同じ生活圏で暮らしていれば連たん性というのはある程度認めてもいいのではないかと、これは県でも吟味しているところなので、ある程度これくらいは仕方ないのではないかと思います。</p> <p>質問3 (川口会長)</p> <p>事前審査結果通知書では面積が975㎡となっており、審査概要書には299.99㎡となっています。農地転用がされたのは299.99㎡のみということによいのでしょうか。</p> <p>(処分庁の回答を受けて)</p> <p>その際に登記の完了も確認されたということによろしいですか。</p>	<p>回答3 (処分庁 仲村主任主事)</p> <p>事前審査の段階では分筆がされていなかったため、元の一筆の筆での判断となりました。事前審査の段階では、必ず許可対象面積「実測で165㎡以上、300㎡未満であること」となるように分筆して申請することと条件をつけています。本申請で、分筆された状態で299.99㎡のみ農地転用をしており、残りは農地のまま残っています。</p> <p>はい。</p>
---	---

会議録署名人

会 長

委 員