

様式第 1 号（第 3 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

藤都第 47 号  
令和 7 年 5 月 26 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	藤枝市高柳2335番地の1						
氏名	株式会社志太紙業 代表取締役 鈴木徹						
開発区域に含まれる地域の名称	藤枝市善左衛門一丁目17番2、17番3						
開発区域の面積	登記 2331 m <sup>2</sup> (実測 2355.10 m <sup>2</sup> )						
目的	工場の建築に伴う敷地造成						
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		2355.10				2355.10 m <sup>2</sup>
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
		工場	鉄骨造		2	648.34	695.28
		資材置場	鉄骨造		1	78.82 m <sup>2</sup>	59.50 m <sup>2</sup>
	その他	調整池：必要調整容量 125.268 m <sup>3</sup> 計画調整容量 131.470 m <sup>3</sup> 緑地：148.22 m <sup>2</sup> (6.29%) 駐車場：5台(従業員用)					
地域指定の適合状況	市街化調整区域						
排水施設	放流先	南側水路→田中川幹線排水路→ 二級河川志太田中川→駿河湾					
	汚水の処理方式	合併浄化槽 (10人槽)					
道路	取付ける公道	東側：幅員 7.975~7.976m					

<p>そ の 他 (地盤、がけ面、緩衝帯)</p>	<p>平坦地であり地盤に問題ない。また、敷地外周に擁壁を設置する。がけ面なし。緩衝帯として敷地外周に緑地を設置する。</p>
<p>該 当 条 項</p>	<p>都市計画法第 34 条第 14 号</p>
<p>理 由</p>	<p>申請者の株式会社志太紙業は 1980 年に藤枝市高柳にて、古紙の中間処理業、廃プラスチックの回収、中間処理業で創業し、2004 年に容器リサイクルプラスチックの中間処理業を開始しました。2013 年には、市民が気軽に古紙、一般廃棄物を持ち込むことができるエコステーション 1 号店を設置し、現在 3 2 店舗まで拡大しています。2019 年に業務拡大に伴い工場の建て替えを行い、一般廃棄物収、集運搬業、産業廃棄物、収集運搬および処理業を営んでおります。一般廃棄物から産業廃棄物まで取り扱いができるリサイクルのエキスパートとして、営業しております。</p> <p>新事業を始めるにあたり現工場は手狭なので、本土地で廃ガラス再生資源化工場を計画いたしました。その際、従業員の雇用の継続等を前提に、操業環境に適した土地を市街化区域において検討しましたが、適地がありませんでした。</p> <p>今回、市街化調整区域内ではありますが、工場にて製作する製品を県外の事業者販売する予定でいます。高速道路の出入り口からも近く、周辺の立地状況、既存従業員の通勤環境、交通の利便性に恵まれた当該地を適地と考え、申請に至りました。</p>
<p>処分庁の意見</p>	<p>本案件は、付議基準 1 3 の「地域振興のための工場等」に適合するものです。</p> <p><b>1 付議基準の共通基準への適合状況</b></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 2355.10 m<sup>2</sup>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</p>

り、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。

本件については、令和 7 年 5 月 19 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。

また、申請地は工業専用地域に近接しており、既存工場が立ち並ぶことから本事業は周辺の土地利用状況と適合するものと考えます。

(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。

藤枝市都市計画マスタープランの地域別構想において、「新産業地ゾーン」に位置付け、藤枝市企業立地推進ビジョンにおいても企業誘致を図る地区「新産業誘致エリア」にあり、東名高速道路大井川焼津藤枝市スマート I C の交通利便性を生かした工業・流通業務施設の誘致を推進することとされております。

従って本市の総合計画その他の計画に適合し、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展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 1 3 「地域振興のための工場等」への適合状況について

(1) 工場等は、製造業（日本標準産業分類の大分類 E）又は情報通信業（日本標準産業分類の大分類 G）の建築物であること。

計画施設は「日本標準産業分類の大分類E、中分類21 窯業、土石製品製造業」に該当する工場です。

(2) 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

現工場は広さが足りず、現在の業務をこなすだけのスペースしかありません。新しい機械を設置し営業することができず不適地であります。

また、営業範囲を考慮した上で、計画地は大井川焼津藤枝スマートICに近く交通アクセスが非常に良いこと、当該地周辺は既存工場があり一般住居も少なく、周辺へ与える影響が少ないと予想されることから、総合的に勘案して当該地での立地をやむを得ないと認められます。

(3) 対象となる土地は、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。

計画地は、藤枝市都市計画マスタープランにおいて「新産業地ゾーン」として、交通利便性を生かした工業・流通業務施設等の誘致を推進する地域として位置付けられています。

3 当該地域で行う必要性が認められる開発行為であること。

既存工場からの移転による従業員の通勤等の影響に配慮できること、計画地が大井川焼津藤枝スマートICに近く交通アクセスが良好であり、事業の効率化を図ることができること等を踏まえ、当該地域で行う必要性が認められます。

4 市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められること。

工場の規模、材料の保管および製品の保管ができる申請地と同規模の土地を、市街化区域内に探し、何箇所か土地

所有者に交渉をしましたが、協力が得られませんでした。従って、市街化区域内で事業を行うことは困難であると認められます。

また、市街化区域内の場合、隣接する住宅の数が多くなることから、周辺住民への騒音対策等が困難と判断しました。

## 5 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。

計画地は幅員7.975m～7.976mの2級市道青南善左衛門線から幅9.070m～9.107mの1級市道大西町善左衛門線に接続します。今後、新たに道路整備をおこなう必要がありません。

上水道整備は、市営上水道が整備されているため必要がなく、下水道は計画地内に浄化槽を設置する計画のため、整備の必要がありません。

雨水は南側水路へ排水し、当該水路は1年確率降雨に対する流下能力があり、計画地内に調整池を設置する計画であることから河川改修の必要は生じません。

### (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。

計画地の周辺は(株)ニチビや日清紡ホールディングス(株)や、本件と同様の基準で建設された工場(ショウケンガリレイ(株))が建ち並ぶことから本計画に伴い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。

## 6 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。

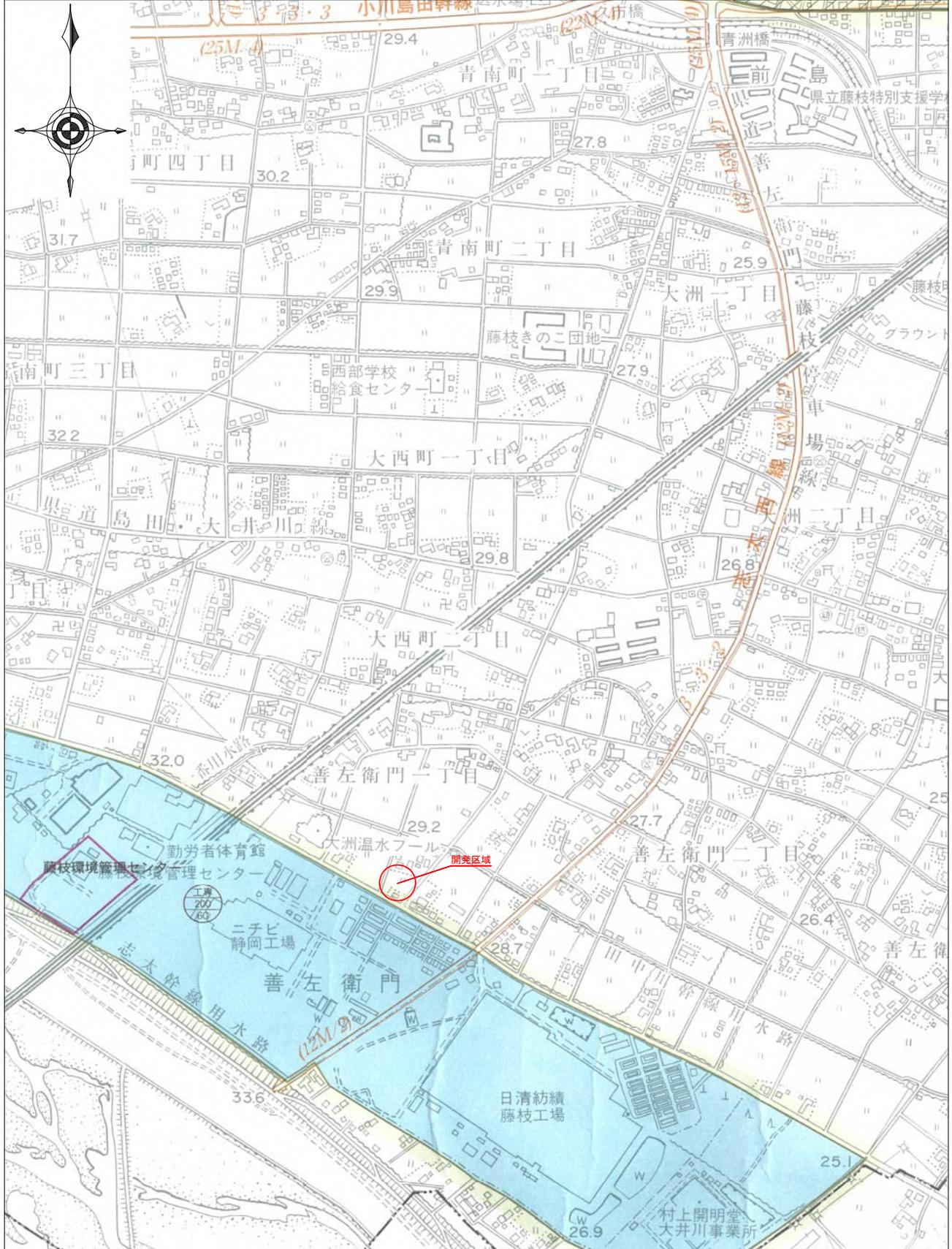
計画地は藤枝市都市計画マスタープランにおいて交通利便性を生かした新産業の創出を図る地域として「新産業地ゾーン」と位置付け、工業・流通業務施設等の誘致を推進する地域としていることから、市の政策上、問題はありませ

また、本工場は振動、騒音等が発生する施設です。周辺住民への配慮のため計画地外周には緩衝帯として緑地や防音壁を設置する計画です。特に住宅に配慮をして周辺環境と調和を図る計画であることから、当該開発行為が予定地で行われても支障がないと考えます。

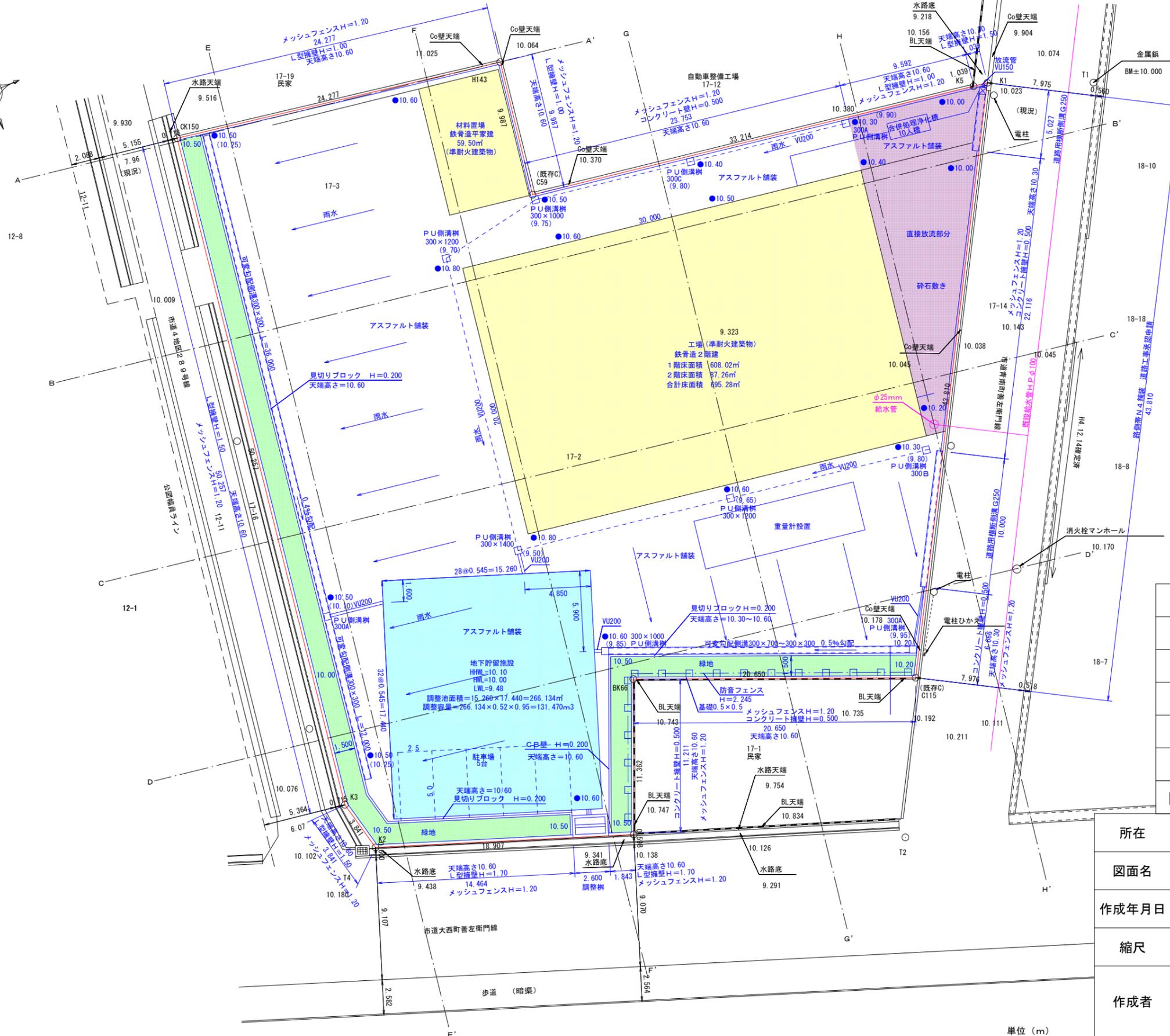
これまでのとおり、本案件は付議基準13に適合し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、予定地で行われても支障がない（やむを得ない）と認められるため、許可することが適切であると考えます。

図面名	位置図	縮尺	1/10,000
-----	-----	----	----------

所在	藤枝市善左衛門一丁目17番2、17番3		
----	---------------------	--	--



作成者	増田設計・測量事務所	①
-----	------------	---



凡 例			
名称	記号	面積	割合
調整池		266.13㎡	11.30%
緑地		148.22㎡	6.29%
建物		667.52㎡	28.34%
その他		1273.23㎡	54.07%
開発区域		2355.10㎡	100.00%

所在	藤枝市善左衛門一丁目17番2、17番3		
図面名	土地利用計画平面図・給排水施設計画図		
作成年月日	令和7年4月14日		
縮尺	1/300	図面番号	⑤
作成者	藤枝市瀬戸新屋90番地の1 増田設計・測量事務所 054-631-7010		

単位 (m)