

様式第1号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

07御都計第163号

令和7年6月4日

静岡県開発審査会会長 様

御殿場市長 勝又 正美



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		静岡県御殿場市二枚橋154-1						
氏名		有限会社 住和 代表取締役 長田幸二						
開発区域に含まれる 地域の名称		御殿場市印野 字程塚1549番13、1550番3の一部、1557番1の一部、1557番3						
開発区域の面積		公簿面積：4,394.18㎡、実測面積：4,394.85㎡						
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	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
		面積			4,205.50㎡	189.35㎡		4,394.85㎡
土地 利用 計画	予定建築部等の用途 及び規模構造	用途		構造	階数	建築面積		延床面積
		一戸建住宅(区画1)		木造	2階	59.62㎡		94.39㎡
		一戸建住宅(区画2)		木造	2階	63.76㎡		109.30㎡
		一戸建住宅(区画3)		木造	2階	59.62㎡		105.16㎡
		一戸建住宅(区画4)		木造	2階	54.65㎡		97.70㎡
		一戸建住宅(区画5)		木造	2階	63.76㎡		107.64㎡
		一戸建住宅(区画6)		木造	平屋	91.09㎡		88.60㎡
		一戸建住宅(区画7)		木造	平屋	96.88㎡		94.40㎡
		一戸建住宅(区画8)		木造	平屋	96.88㎡		93.57㎡
		一戸建住宅(区画9)		木造	平屋	96.05㎡		93.57㎡
	その他	分譲面積(3,196.63㎡)、新設道路(576.76㎡) 調整池(457.40㎡)、公園(154.83㎡) ゴミ置場(9.23㎡)						
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放流先		市道6199号線道路側溝 → 普通河川 → 一級河川西川				
		汚水の処理方式		合併浄化槽（5人槽）				
道路		取付ける道路		南側：市道6199号線(幅員6.00m) 西側：市道6141号線(幅員6.02～6.05m) 区域内：新設道路(幅員6.00m)				
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		地盤は西側から東側への傾斜地で高低差は5.90mとなっております。現況の地形を活かしつつ最大盛土1.20m、盛土量615.90m3、最大切土1.73m、切土量712.20m3で造成を行います。完成後にがけ面は生じません。本計画は宅地分譲であり騒音・振動等による環境の悪化をもたらすおそれはないため緩衝帯の設置はありません。						

該 当 状 況	都市計画法第29条第1項、都市計画法第34条第14号
理 由	申請者の有限会社住和は平成11年に御殿場市で創業して以来、不動産売買を主として土地造成、地域開発等の調査、企画、設計を営んでおり、御殿場市内でも宅地分譲等をはじめ、幅広い用途の開発実績がある会社です。 申請地である御殿場市印野地区は市街化調整区域であり、豊かな自然環境を保全する観点から都市的土地利用が抑制されていることもあり、人口減少の影響を顕著に受けやすく地域コミュニティの弱体化が懸念され、地域の活力を維持するには豊かな自然環境を生かした住環境を整備し、定住人口を維持する必要があります。 そこで、優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく認定制度を活用することにより良好な住宅地供給を行うことで印野地区への移住・定住の一助になればと考え、申請に至りました。
処分庁の意見	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。 1 付議基準の共通基準への適合状況 (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。 開発区域は4,394.85㎡であり、これに適合します。 (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。 申請地は農用地区域内にありません。 (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、周辺の土地利用事業と適合していること。 本計画については、令和7年4月9日に御殿場市土地利用事業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、申請地は優良田園住宅の建設を促進する印野地区になり田園風景、里山環境等の富士山と一体となった豊かな自然環境を有する既存集落に近接する区域であり、周辺の土地利用と適合しています。

(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。

計画地である印野地区は、第4次御殿場市総合計画において、「自然環境と生活が調和したゆとりある居住環境の形成を図り、定住人口の確保に努めていきます。」とされております。また御殿場市都市計画マスタープランにおいても「印野地域のまちづくりの課題」として優良田園住宅制度の運用等による移住・定住の促進が上げられております。本計画は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた計画で、周辺の自然環境と調和した街並みの形成等に配慮された計画であることから、上記の市の計画に適合しております。

従って、本計画により申請地が優良田園住宅地として宅地分譲されることは、当市の上位計画に適合し、人口減少が課題となっている当該地区の地域コミュニティや集落の基本的機能の維持など、地域の経済社会活動の活性化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4月25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4月25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) 計画地周辺に新たな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。

道路整備について、計画地は西側の市道6141号線(幅員6.02m～6.11m)と南側の市道6144号線(幅員6.00m)が接続道路となり、開発区域内に接続道路を結ぶ開発道路(幅員6.0m)を整備予定です。市の開発許可技術基準「住宅開発行為に伴う道路整備条件(法第33条、令第25条関連)」において、開発面積3,000㎡以上は「開発区域内に新設される道路に接続される区域外の道路幅員」は6.0m以上、「予定建築物等の敷地が接する道路幅員、開発区域内に新設される道路幅員」は6.0m以上とされており、市道6141号線、市道6144号線及び開発区域内に整備予定の開発道路は基準に適合するため、今後新たな道路の整備の必要は生じません。

上水道整備について、市上水道が市道6141号線に埋設されているため、今後新たな整備の必要は生じません。下水道整備について、下水は各分譲区画で設置する合併浄化槽にて処理後、開発道路内に設置される污水管へ排水される計画であるため、今後新たな整備の必要は生じません。雨水排水について、開発道路に設置される道路側溝を経由して開発区域東側の調整池に集水され、市道6199号線道路側溝→普通河川→一級河川西川へ放流する計画であり、市の開発

許可技術基準「調整池の容量算定」及び「放流先の流下能力の算定」の結果、本計画に起因する河川改修等の必要は生じません。

以上のことから、本計画に伴う計画地周辺での新たな公共公益施設を整備する必要は生じません。

(2) 計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

計画地北側は田として耕作されており、本計画による変更はありません。

計画地東側・西側は、宅地・森林として利用されており本計画による変更はありません。

計画地南側は、市道6144号線を挟み森林として利用されており、本計画による変更はありません。

以上のことから、本計画により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。

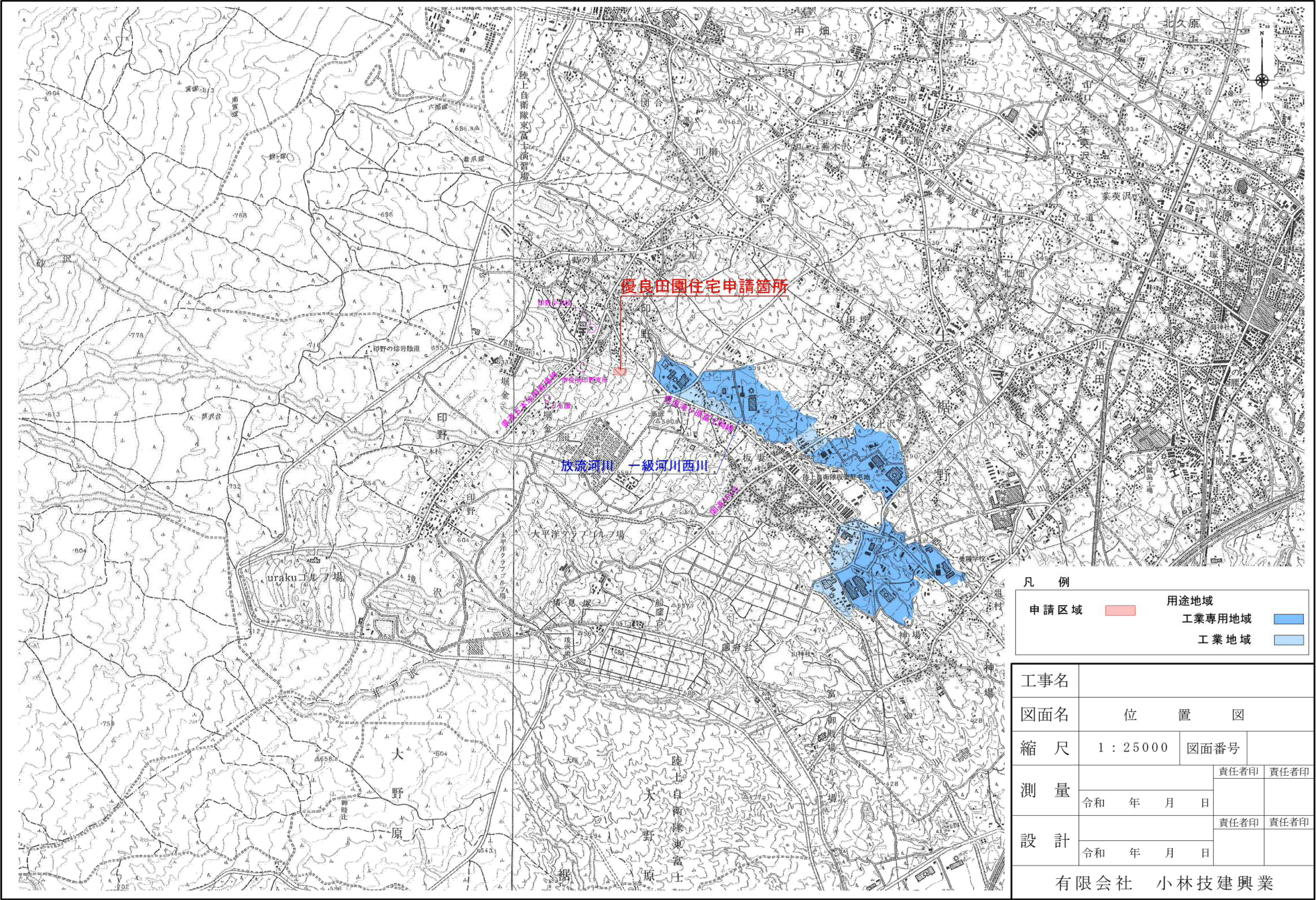
4 予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること

本計画地は田園風景、里山環境等の富士山と一体となった豊かな自然環境を有する既存集落に近接する区域であり、予定建築物は専用住宅9棟であるため、本計画により生活環境への大きな影響はないと考えます。

優良田園住宅の基準に適合した認定を受けた計画であり、周辺農地も含めた営農環境の保全に配慮され、市の土地利用事業指導要綱における排水等の記述基準に適合した計画であることから自然環境にも影響は少ないと考えます。

以上より、予定地における本計画は支障がないと考えます。

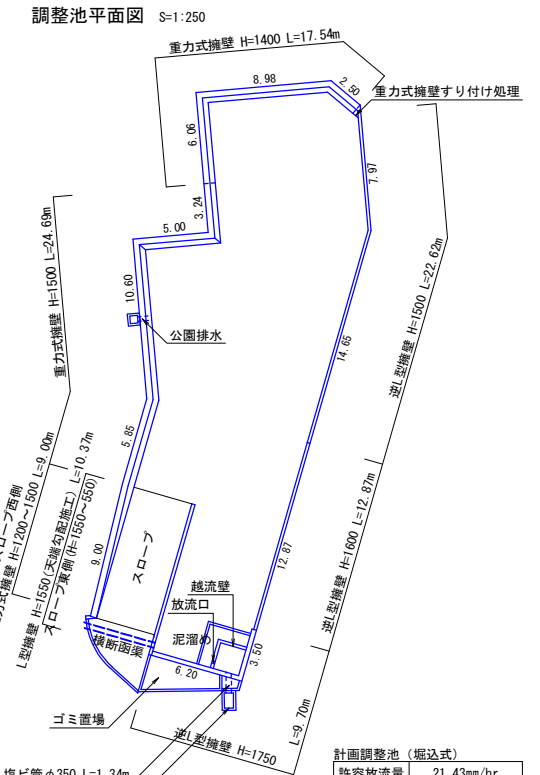
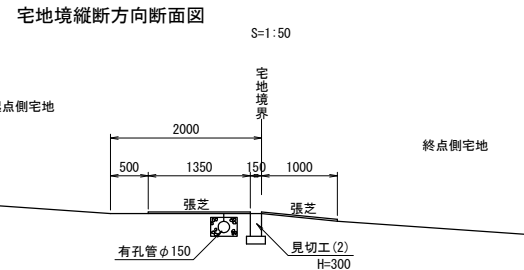
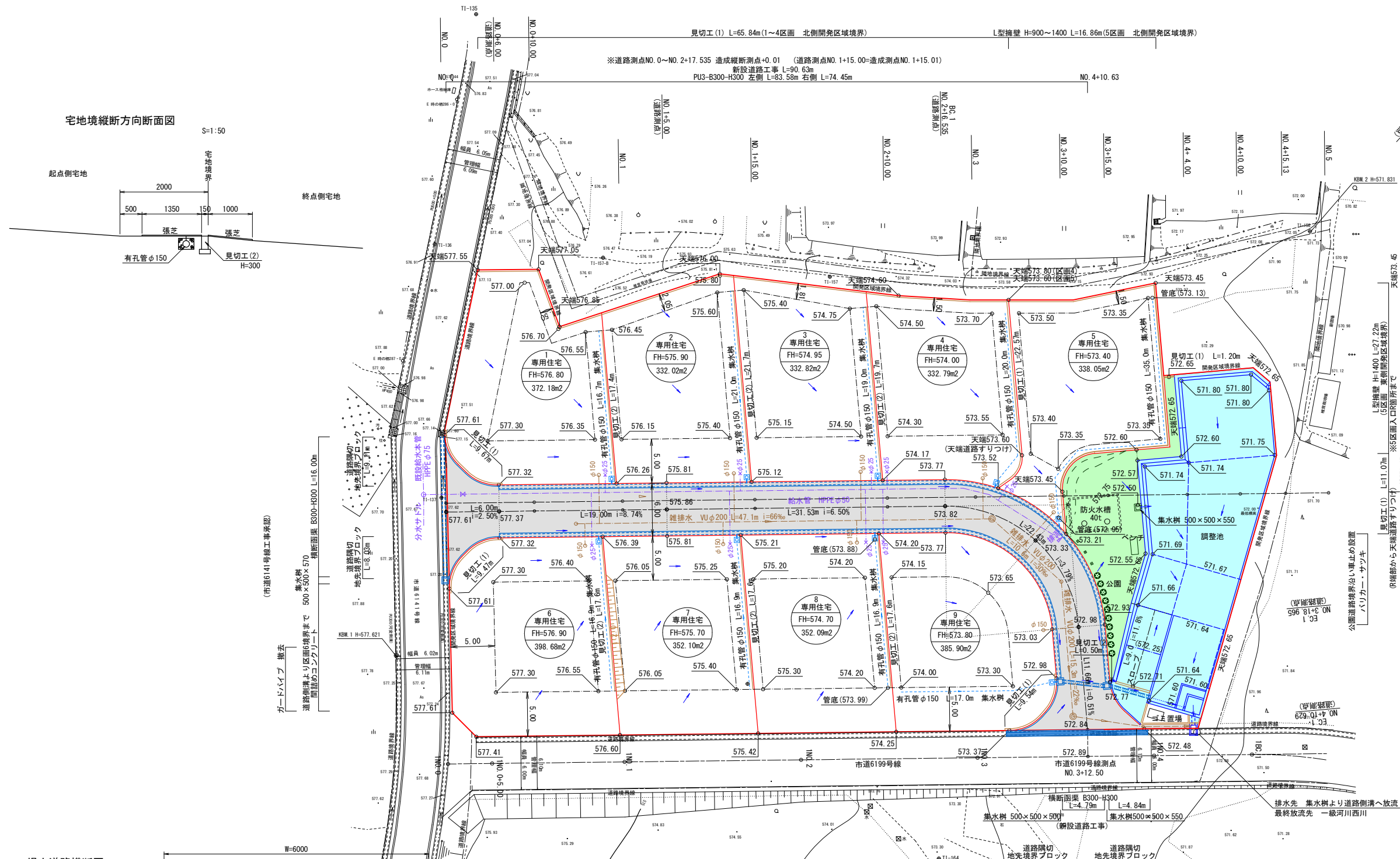
上記のとおり、本案件は付議基準14に適合し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、予定地で行われても支障がない(やむを得ない)と認められるため、許可することが適切であると考えます。



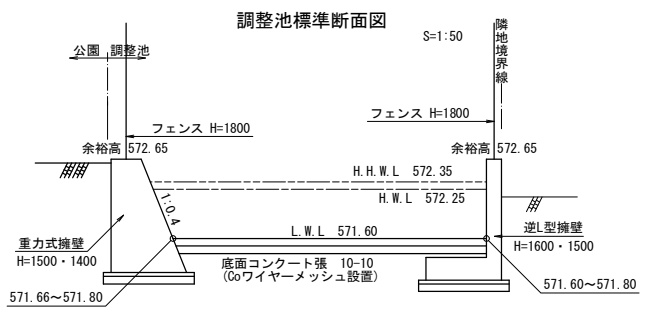
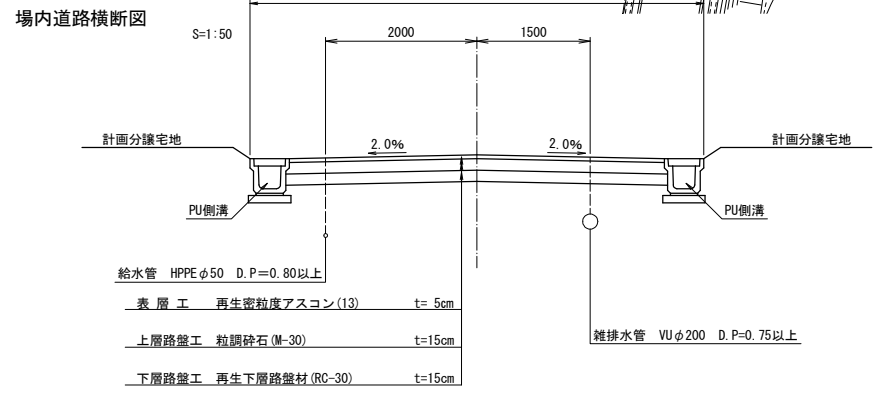
凡 例			
申請区域		用途地域	
		工業専用地域	
		工業地域	

工事名				
図面名	位 置 図			
縮 尺	1 : 25000	図面番号		
測 量			責任者印	責任者印
	令和	年 月 日		
設 計			責任者印	責任者印
	令和	年 月 日		
有限会社 小林技建興業				

土地利用計画平面図 S=1:250(1:500)



計画調整池 (掘込式)	
許容放流量	21.43m³/hr
必要容量	189.2m³
設計容量	194.6m³
H.H.W.L	572.35
L.W.L	572.25
放出口	571.60
放流管	塩ビ管φ350



凡	例
申請区域	4394.85m²
新設道路	
調整池	
公園	154.83m² (3.52%)
雨水排水構造物	排水先 集水樹より道路側溝へ放流 最終放流先 一級河川西川
表面水の流れ方向	
給水管(新設)	PP25
キャップ及び引込管	PP25
雑排水管(新設)	WUφ200
汚水樹及び取付管	WUφ150
組立マンホール	
小口径マンホール	

工事名	土地利用計画平面図	
図面名	縮尺	図面番号
縮尺	1:250(1:500) () A3 縮小	
測量	令和 年 月 日	責任者印
設計	令和 年 月 日	責任者印
有限会社 小林技建興業		