

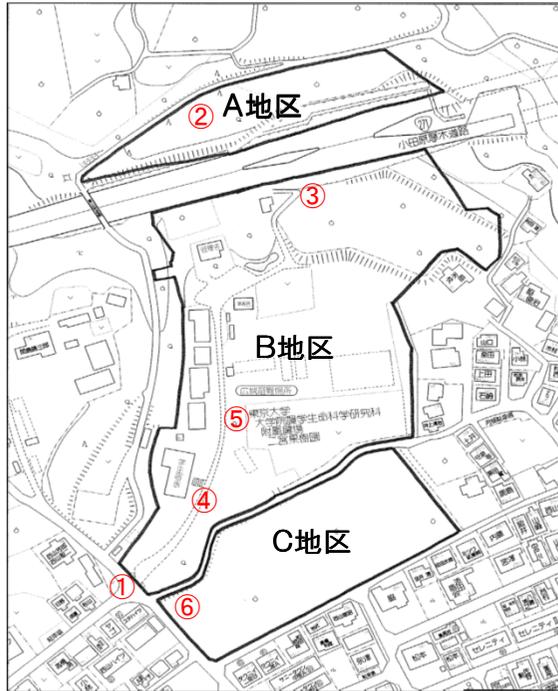
3. 町有地の現状と課題

概要

町有地	面積	概要
東大果樹園跡地	37,625m ²	・市街化調整区域 ・地目:学校用地 ・A・B・C地区に分かれている
国立小児病院跡地	9,861m ²	・第一種中高層住居専用地域 ・地目:宅地 ・「子育て支援施設用地」として購入した経緯がある
正泉寺跡地～ 役場庁舎周辺	12,180m ² (正泉寺跡地) 全体約2.3ha	・市街化調整区域(正泉寺跡地) ・吾妻山風致地区 ・二宮駅前地区 地区計画区域



【現状】



①B地区正門



②A地区はオリーブの試験栽培が行われている。



③B地区からA地区側・小田原厚木道路の擁壁を臨む。



④B地区内には大小8棟の木造建築が点在している。



⑤B地区の一部は少年野球グラウンドとして利用されている。



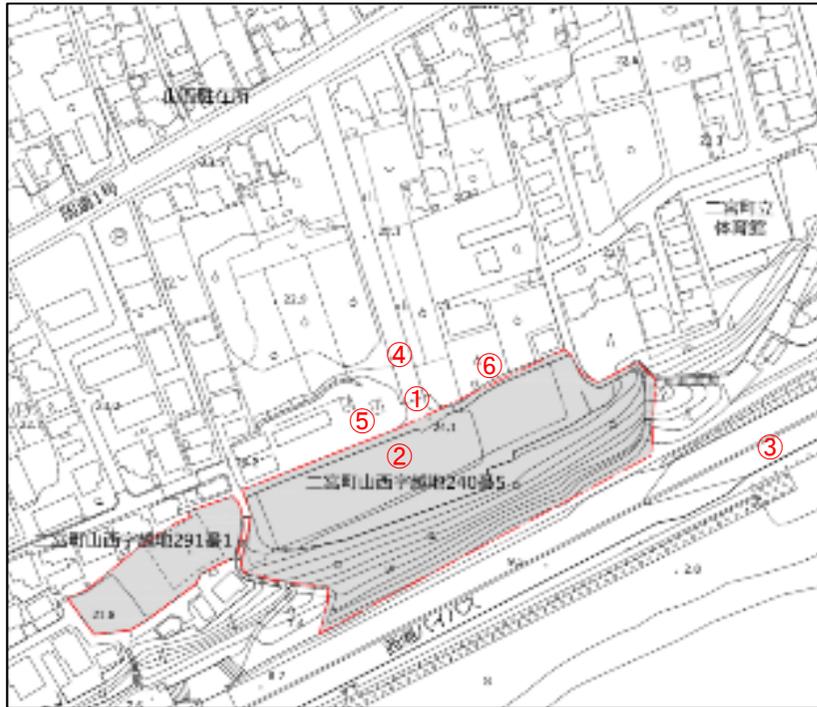
⑥C地区果樹園

【課題】

- ・北側からA・B・Cの3地区に分割されている。
- ・A地区については、東京大学果樹園跡地活用等検討委員会で示されているとおり、農地としての利用が相応しく、長期的な貸出や売却に向けた検討を必要とする。
- ・B地区は約2.5haのまとまった敷地であり、南側グラウンドを囲むように北・西側が高台となる形状から、子どもに関する施設や屋外活動支援施設等の適地といえる。
- ・B地区内には、大小8棟の木造建築が点在している。
- ・県道71号線(主要地方道秦野・二宮線)から1街区奥まった位置にあるためアクセス性は良くない。
- ・北側・小田原厚木道路の道路擁壁はほぼ垂直に高さ10m以上あるため、圧迫感が大きい。

国立小児病院跡地

【現状】



①正面入口



②敷地西側を臨む



③西湘バイパスからの見上げ(Google)



④国道1号からのアプローチ



⑤西側隣地の状況



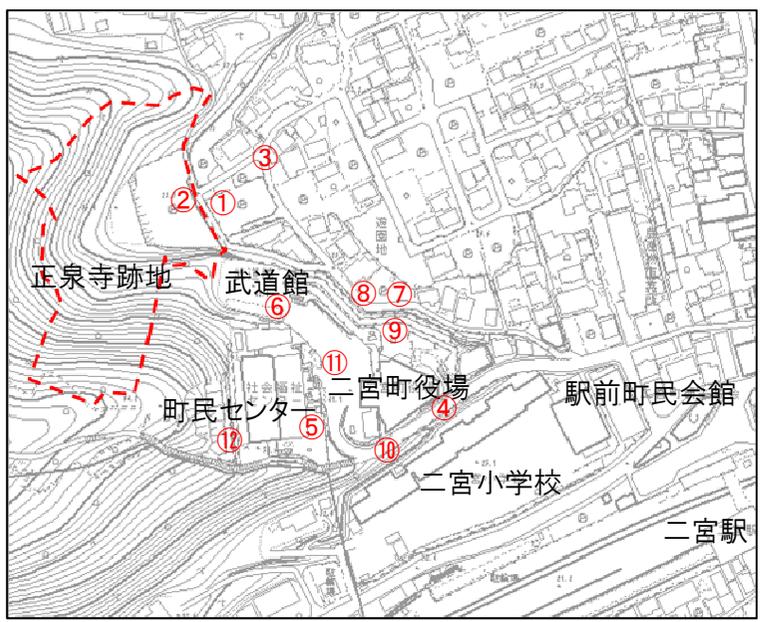
⑥東側隣地の状況(体育館方面)

【課題】

- ・「子育て支援施設」として購入した経緯があるため、他の用途で使用する場合には、国との調整が必要となる可能性がある。
- ・国道1号線からの道路は拡幅されアクセス性は良好といえるが、敷地北側の隣接道路は住宅地の街路で、特に体育館へのアクセス路は狭い。

正泉寺跡地～役場庁舎周辺

【現状】



①正泉寺入口から武道館方向を臨む



②正泉寺敷地



③正泉寺へのアプローチ



④町役場外観



⑤町民センター外観



⑥武道館内観

【課題】

- ・正泉寺跡地は住宅地の奥、行き止まりに位置し、敷地は急峻な斜面の底地となっている。
- ・立地、アクセス等の条件により、単独で利用を検討することは困難である。



⑦北側擁壁



⑧北側擁壁(部分)



⑨北側擁壁(庁舎側から見下げ)



⑩町役場南側擁壁



⑪町民センター正面擁壁



⑫町民センター背面擁壁

【市街化調整区域における基準】

3 市街化調整区域における基準（都市計画法第34条）

市街化調整区域は、農林漁業的土地利用に重点がおかれ、市街化を抑制すべき区域であるので、法第33条の技術基準に適合するほか、法第34条に定める次のような立地上の許可基準に該当するものでなければならない。

ただし、第二種特定工作物の建設のための開発行為については、法第34条の規定は適用されない。

（表3-5）

号数	法第34条の条文要旨	基準内容	備考
1	主として当該開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常必需品店舗	1 公共公益施設については、学校施設、社会福祉施設、医療施設であること。 2 店舗については日常生活に必要なものであること。 3 対象は、周辺の市街化調整区域内に居住する者が主たるサービス対象である公共公益施設又は店舗に限られる。（注1）	日常必需品店舗の運用基準は、（別添一1）を参照【P29】
2	鉱物資源、観光資源の有効な利用に必要な建築物等	1 市街化調整区域内に存する鉱物資源の採掘選鉱及びこれと密接不可分な加工のための施設であること。 2 市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用に必要な展望台、宿泊、休憩施設であること。 3 水資源の利用のための取水、導水、利水施設であること。	観光資源の運用基準は、（別添一2）及び（別添一3）を参照【P32～35】
3	温度等、特別な条件で政令で定めるもの	（政令で定めていないので該当なし）	
4	農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等	1 当該市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵、加工のための施設であること。 2 野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、精穀、精粉業等	
5	特定農山村地域における農林等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為	特定農山村地域における農林等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設であること	
6	中小企業の共同化又は集団化のための建築物	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設であること	
7	市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの。「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの	密接に関連する工場等の運用基準は、（別添一4）を参照【P36】
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設で市街化区域において建設することが不適当なもの	火薬類取締法第12条に規定する火薬庫であるもの	

号数	法第34条の条文要旨	基準内容	備考
9	沿道サービス施設	1 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所等 2 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物	給油所等の運用基準は、（別添一5）、休憩所の運用基準は、（別添一6）を参照【P39、40】
10	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物	
11	県が条例で指定した、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	（条例化の予定がないため該当なし）	
12	開発区域の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、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為	開発区域の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ものであること。 （開発審査会提案基準の旧包括基準）	4の条例参照【P41】
13	市街化調整区域となる前より土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物	1 市街化調整区域となった日より6箇月以内に届け出したもの 2 線引き前より自己用の住宅、又は業務用の建物を建てる目的で土地を有していた等、権利のあった者 3 農地の場合は、既に農地転用許可済であること。 4 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務にかかると認められる経済活動を行う建築物であること。	
14	市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当なもの	開発区域の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ものであること。（注2）	5の開発審査会提案基準参照【P56】

（注1） 本県における特定の公共公益施設（都市計画法施行令第21条第26号イからハまでに該当するものをいう。）は、県所管区域内の市街化調整区域が市街化区域と近接していることから、「主として当該開発区域周辺の開発区域周辺の地域において居住している者の利用に供する施設」とは認められないため、都市計画法第34条第1号に基づく許可の対象とはしていない。

（注2） 特定の公共公益施設に係る開発審査会提案基準を設けていないため、原則として、当該施設については都市計画法第34条第14号の許可の対象としていない。
ただし、各施設の設定に係る根拠法令を所管する県の担当部局（以下、「県所管部局」という。）から、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、開発許可制度運用指針で示す基準に合致していること及び県の施策に基づき当該施設が市街化調整区域に立地する必要があることが示された場合に限り、県所管部局と協議を行い、取扱指針等を定めた上で、開発審査会に例外的に付議を行っている。
県所管区域内において、上記に基づき例外的に許可対象として取り扱った公共公益施設は以下のとおり（平成27年4月1日時点）。
1 放課後児童健全育成事業の用に供する施設（放課後児童クラブ）
2 老人福祉施設（特別養護老人ホーム（併設する老人デイサービス、老人短期入所施設））
3 障害福祉施設