

様式第1号（第3条関係）

富 都 2 4 2 号

令和7年2月26日

静岡県開発審査会会長 様

富士宮市長 須藤 秀忠
(都市整備部・都市計画課)

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		山梨県南巨摩郡南部町本郷10006番地						
氏 名		県南運輸株式会社 代表取締役 向井 洋子						
開発区域に含まれる地域の名称		富士宮市北山字峯4314番20、4866番4の一部、4314番20地先官有地						
開発区域の面積		2,536.82平方メートル						
目 的		大規模流通業務施設の建設に伴う敷地造成						
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			12.46㎡	11.95㎡	2512.41㎡	2536.82㎡
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	倉庫1棟(荷捌室、物置含む) 鉄骨造平家建(建築面積:900.21㎡、 延床面積:918.16㎡)						
	そ の 他	調整池:必要調整容量 107.39㎡ 計画調整容量 143.00㎡ 緑 地:272.69㎡ 駐車場:25.00㎡						
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放 流 先		市道北山157号線道路側溝 → 山宮用水路 → 万野用水路 → 普通河川二番堀 → 一級河川弓沢川				
		汚水の処理方式		汚水なし				
道	路	取付ける公道	道路名 一般市道北山54号線 一般市道北山55号線 一般市道北山157号線		取付道路	延長 (新設道路なし) m		

		幅員	9.0m		幅員	m
			9.0m			
			14.0m			
その他の (地盤、がけ面、緩衝帯)	地盤は良好。がけ面はなし。 外周に緑地を設ける。					

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号（付議基準2 大規模流通業務施設）
理 由	申請者は昭和54年から山梨県及び静岡県において、企業の物流業務を受託し、製品の移動・保管を包括的に取り扱っています。 当該申請地の西側に申請者が第259回開発審査会（令和2年5月28日）で承認を受けて北山物流センターを建設し、そこを中心に物流倉庫を運営している折、当該申請地を物流トラックの待機場、駐車場として活用するべく取得したところ、長年運送業務の取引をしている米久株式会社において、冷凍食品及び冷凍食品原料等の保管場所に関し相談を受け、倉庫の新設を検討した結果、事業計画の見通しも立ったことから、本申請に至ったものです。 また、主な搬入元は沼津市にある米久株式会社であり、東名高速道路、国道139号を経由して当該倉庫に保管したのち、甲信越、静岡西部へ搬出することから物流の拠点としても適しています。
処分庁の意見	本件は、付議基準2大規模流通業務施設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。 開発行為を行う区域は、2,536.82平方メートルであり、適合します。 (2) 予定地は農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にないこと。 対象となる土地は、農業振興地域の整備に関する法律の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、周辺の土地利用状況と適合していること。 本計画については、開発審査会に付議する前に土地利用調整を経て富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱の規定により令和7年2月18日に市長と協議済みです。また、計画地は市街化調整区域にありますが、周辺に同様の大規模物流施設が立ち並ぶ地域であることから、周辺の土地利用状況と適合しております。 (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。

対象となる者が法令違反をしている事実はありません。

- (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られる施設であること。

計画地は、第5次富士宮市総合計画土地利用構想において、広域的な幹線道路の利便性を生かし、周辺の自然環境や集落環境、景観と調和した産業の立地を推進する「職住近接産業地域」に位置し、周辺に大規模物流施設が立ち並んでいるため適合すると考えられます。

- (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。

計画する施設は、商業施設ではありません。

2 付議基準2の大規模流通業務施設への適合状況

- (1) 予定建築物が、大規模な流通業務施設であること。

倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であり、計画施設について令和7年2月25日に地方運輸局長等の認定を受けています。

- (2) 高速自動車国道のインターチェンジ等からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

申請地は、北山インターチェンジから概ね1キロメートルの距離にある区域内にあり、また、北山インターチェンジに至るまでの道路の幅員は、6.5メートル以上あります。

- (3) 施設の対象となる土地の面積は、2,000平方メートル以上であること。

土地の面積は、2,536.82平方メートルです。

- (4) 対象となる土地は優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

優良農地等は含まれていません。

また、将来住居系の土地利用は想定されておらず、現在及び将来の土地利用上支障ありません。

- (5) 施設を立地することについて、市街化区域の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの。

申請地から約1.5キロメートル南の市街化区域に工業専用地域及び準工業地域がありますが、既に土地利用が進んでおり事業地としての適地はありません。

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。

計画地に接する一般市道北山55号線及び一般市道北山157号線については幅員がそれぞれ9メートル以上あり、一般市道北山54号線については幅員を8メートルから9メートルに拡幅することで大型自動車の相互通行が可能です。

上水道は、市道北山55号線に埋設済みである既設管(φ50)よりφ25にて引込みます。なお、汚水は発生いたしません。雨水排水については、新たに調整池を1箇所設置して対応します。雨水は調整池 → 一般市道北山157号線道路側溝 → 山宮用水路 → 万野用水路 → 普通河川二番堀 → 一級河川弓沢川の順で放流します。

以上のことから、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。

計画地周辺には、同様の大規模物流施設が立ち並んでいることから、計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされることはありません。

4 予定地で行われても支障がない（やむを得ない）と認められること。

計画地は北山インターチェンジから概ね1キロメートル以内に位置し、計画地の周辺には本計画同様の物流拠点となる大規模物流施設が立ち並んでおります。また本事業は、申請者が開発審査会（令和2年5月28日）にて承認を受けて倉庫を建築した隣接地に倉庫を建築する計画であり、周辺の土地利用に大きな変化はないと考えます。

	これまでに記載したとおり、本案件は、付議基準2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）と認めるため、許可することが適切であると考えます。
--	---