

第 2 7 6 回

# 静岡県開発審査会議案書

※資料の一部を省略しています。

日時 令和 5 年 5 月 25 日 (木)

場所 県庁別館 9 階第 2 会議室

## 目 次

- 議 第 1 号 市街化調整区域内の開発行為について  
物流倉庫建設に伴う敷地造成（焼津市）
- 議 第 2 号 市街化調整区域内の開発行為について  
大規模流通業務施設の建設（磐田市）

議 第 1 号

市街化調整区域内の開発行為について、次のように本会に付議された。

令和5年5月25日  
静岡県開発審査会会長

---

焼 65 - 22 号  
令和5年4月20日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 焼津市長 中野 弘道

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。

様式第1号（第3条関係）

焼 6 5 - 2 2 号  
令和 5 年 4 月 20 日

静岡県開発審査会会長 様

焼津市長 中野 弘道

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		藤枝市平島698番地の1																			
氏名(名称)		株式会社カネトモ 代表取締役 服部敏之																			
開発区域に含まれる地域の名称		焼津市越後島字越後島572番、574番、577番、578番1、578番2、579番1、579番2、580番、581番、582番																			
開発区域の面積		公簿面積 7431.98㎡ 実測面積 7447.29㎡																			
目的		物流倉庫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	公共地	その他	合計													
		面積(㎡)	1215.98	6216				(公簿) 7431.98 (実測) 7447.29													
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	用途	倉庫	事務所	ポンプ室	構造	鉄骨造	鉄骨造	ステンレス造	階数	1	1	1	建築面積	4362.00㎡	73.73㎡	5.00㎡	延床面積	4417.50㎡	73.71㎡	5.00㎡
		その他	緑地、調整池、駐車場																		
		地域指定の適合状況		市街化調整区域																	
	排水施設		放流先	調整池→普通河川→二級河川 梅田川 →二級河川 朝比奈川→二級河川 瀬戸川 →駿河湾																	
		汚水の処理方法	合併処理浄化槽7入槽																		
道路		取付ける公道	市道 越後島南西線										取付道路	延長L=23.10m 幅員W= 9.38m (+1.7m)							
その他(地盤、がけ面、緩衝帯)		出入口を除き、計画地と隣接地および水路との境界に最大1.40mのがけ面が生じますので、開発許可基準のとおり適切に擁壁を設置する計画であります。																			

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	<p>申請者である株式会社カネトモは、創業明治 23 年のマグロ専門商社で、焼津港をはじめ世界中から買い付けたマグロを自社で加工等を行い卸売市場等へ出荷しているほか、焼津市内を中心とした営業用倉庫において、倉庫業も営んでおります。</p> <p>申請者は、倉庫業の主な取引先である株式会社東洋水産および株式会社リクサス静岡（ネスレ日本株式会社）より、以前から荷物増量の依頼があったことから社内で既存倉庫の利活用について調整してきましたが、既存倉庫への分散は各倉庫の空きが少なく何か所にも分散することになるため効率的ではなく、また、他の荷物の保管場所の見直しや集約化による空きスペースの確保については、荷物の保管温度帯が異なる等の理由から困難であることから、倉庫業務の充実を図っていくため、交通便利性に優れた本計画地に新たな倉庫の建築を計画しました。</p>
処分庁の意見	<p>本案件は、付議基準2の「大規模流通業務施設」に適合するものです。</p> <p>1 付議基準の共通基準への適合状況</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7447.29㎡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>農用地区域内農地ではありません。</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り、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。</p> <p>令和4年12月22日に焼津市土地利用委員会の承認済みです。 申請地の周辺には工場・倉庫・事務所・店舗などが立地しており、周辺の土地利用状況に適合するものと考えます。</p>

(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。

違反建築物（テント庇の無確認増築）が確認されましたが、令和5年1月26日付で是正確認を行い、現在、都市計画法又は関係法令違反の事実はありません。

(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。

申請地の越後島地区は、焼津市都市計画マスタープランにおいて、市街地環境整備検討地に位置付けられており、市の総合計画その他の計画に適合しております。

本計画では、申請地での操業にあたり3名の新規雇用を行う計画であることから、地域における雇用維持・創出に繋がり、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ります。

(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。

商業施設ではないため、これに適合します。

## 2 付議基準2大規模流通業務施設への適合状況

(1) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）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、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。

令和5年1月25日に、中部運輸局長より大規模な流通業務施設に該当し倉庫業法に基づく登録申請については支障ないものと思慮される旨の回答を得ています。

(2) 対象となる土地は、高速自動車国道のインターチェンジ等（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジ、道路法（昭和27年法律第180号）第48条の2に規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法（昭和31年法律第7号）により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ若しくは起終点をいう。）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、焼津インターチェンジからおおむね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に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上あることから、これに適合します。

(3) 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。

対象となる土地の面積は、7447.29平方メートルであり、これに適合しています。

(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。次に掲げる土地は、原則として除かれること。

(ア) 集团的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）

(イ) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地

(ウ) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(エ) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

(オ) 将来、住居系の土地利用が想定されている区域

いずれにも該当しない区域であり、これに適合します。



(5) (1)の施設を立地することについて、次のいずれかに該当すること。

(1) 市街化区域内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

(2) 市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるもの

焼津インターチェンジ周辺の準工業地域に、今回の計画を満たす土地がありませんでした。

このため、市街化区域への立地は難しいと考えます。

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) 予定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。

道路について、開発区域に接する部分は、幅員7.68mであるため、車両の通行に支障がないよう幅員9.38mに整備する計画ですが、拡幅区間においては、事業者本社より既に車両の往来があり、また、沿線(事業者の平島倉庫から県道焼津森線まで)においては既に道路幅員7.59m～8.97mが確保されていることから周辺における新たな道路整備の必要は生じないと考えます。

上水道は、既存市配水管より敷地内に給水を受けます。下水道についても、敷地内に合併処理浄化槽を設置する計画のため、給排水施設について、新たに整備する必要は生じません。

雨水排水については、開発許可基準より算出した必要調整容量(360.70 $\text{m}^3$ )以上を確保した調整池を経由し、排水する計画としております。なお、流下能力の算定の結果、放流先の河川を改修する必要はありません。

よって、予定地周辺に新たに公共公益施設を整備する必要はありません。

(2) 予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定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

申請地の越後島地区は、市街化区域（準工業地域）に隣接しており、東名高速道路焼津インターチェンジの供用開始以降、交通利便性を活かし県道焼津森線沿線を中心に工場・倉庫・事務所・店舗等などが立地してきた経緯があることから、周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないものと考えます。

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

本計画地である越後島地区については、前述のとおり以前より工場・倉庫等が立地してきた経緯があり、焼津市都市計画マスタープランにおいては、東名高速道路焼津インターチェンジの交通利便性を活かし周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工場系・流通業務系土地利用など市の活力を高めるための土地利用を検討していく「市街地環境整備検討地」に位置付けられていることから、本計画は市の政策上においても問題ありません。また、地元説明において周辺住民の理解を得られており、周辺環境と調和を図る計画であることなどから、当該開発行為が予定地で行われても支障がないと認めます。

これまでに記載したとおり、本案件は、付議共通基準および付議基準2に適合し、当該地域で行う必要性が認められること、周辺における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）と認められることから、許可することが適切であると考えます。