

議 第 2 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

磐 建 計 第 39 号
令和5年4月7日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 磐田市長 草地 博昭

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）（用紙 日本工業規格A4縦型）

警 建 計 第 39号

令和5年4月7日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）磐田市長 草地 博昭



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	磐田市宮之一色475番地の1						
氏名	山庄運輸株式会社 代表取締役 萩野 秀明						
開発区域に含まれる地域の名称	磐田市気子島字打開 1339 番 1、1340 番 1、1341 番、1342 番 1、1342 番 2						
開発区域の面積	実測3,250.43平方メートル 公簿3,238平方メートル						
目的	大規模流通業務施設の建設						
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(雑種地)	合計
	面積	実測 公簿 ㎡	3,250.43 3,238 ㎡	㎡	㎡	㎡	3,250.43 3,238 ㎡
土地 利用 計画	予定建築物等の用途及び規模構造	倉庫業を営む倉庫(冷凍冷蔵倉庫) 鉄骨造 平家建て 建築面積 1,313.82㎡ 延床面積 1,180.92㎡					
	その他	緑地 194.00㎡ (6.0%) 駐車場 92.00㎡ (2.8%) 普通車4台、大型車1台 排水路 30.80㎡ (1.0%) 調整池 254.70㎡ (7.8%) 計画容量161.5㎡ 通路・その他 1,365.11㎡ (42.0%)					
地域指定の適合状況	用途指定なし						
排水施設	放流先	調整池 ⇒ 排水路 ⇒ (一)磐田田中川 ⇒ (二)ぼう僧川 ⇒ 海					
	汚水の処理方式	合併処理浄化槽(5人槽)					
道 路	取付ける公道	道路名	県道磐田竜洋線			取付道路	延長
		幅員	10.4m (車道幅員7.55m、歩道幅員2.85m)				幅員
その他(地盤、擁壁の設置等)	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土量2,241.10㎡ (盛土条例上の盛土量218.2㎡、盛土条例上の面積667.30㎡) ・地盤種別 第2種地盤(第1、3種以外の沖積・洪積地盤) ・開発許可申請前にボーリング地盤調査予定 						

該 当 条 項	都市計画法第29条第1項、都市計画法第34条第14号
埋 山	<p>申請者は、昭和63年1月に磐田市中田で運送業として山庄運輸株式会社を設立しました。その後、平成13年に本社を現在の宮ノ一色へ移転し、平成15年には倉庫業の登録をし、寄託を受けた物品（主に珈琲や緑茶、ジュース等の飲料原料）を冷蔵・冷凍倉庫において保管し、輸送・保管機能を併せ持つ流通業務事業を展開し、荷主各社へのサービス向上を図るとともに、事業拡大をしてきました。</p> <p>本計画は、当社が賃借している磐田地区貨物共同組合管理の共同倉庫「稗原倉庫」の施設老朽化への対応と、荷主各社からの冷蔵・冷凍品保管量の変化に対応した施設とするとともに、運搬時間短縮による事業効率化を図るため、倉庫を一部移転するものです。</p> <p>本計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて広域道路網として位置づけられた県道磐田竜洋線沿いに位置し、広域連携を可能とする広域交通基盤を有効に活用し、市の活力を高める都市づくりに寄与するものです。また、周辺には建物用途上、類似の性質をもつ工場や食品処理貯蔵施設等が立地しており、周辺の土地利用に適合します。さらに、計画地は移転元の稗原倉庫と比較し、主要取引先や自社本社との距離が短縮し、円滑な輸送が可能となり、事業効率化や省力化が図れる理想的な地理状況です。</p> <p>なお、計画地は、付議基準2 大規模流通業務に規定する指定地域（令和3年4月1日付け 磐田市指定）の基準に適合するものです。</p> <p>申請者の業務は、大規模な流通業務に該当するものとして認められており、個別基準2 大規模流通業務施設として付議します。</p>

<p>処分庁の意見</p>	<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 style="padding-left: 40px;">開発区域は、3,250.43㎡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 style="padding-left: 40px;">計画地は、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。</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 style="padding-left: 40px;">磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和5年3月23日付けで受けています。</p> <p style="padding-left: 40px;">また、計画地周辺には用途上、類似の性質をもつ食品処理貯蔵施設や工場、事業用倉庫が点在しているため、周辺の土地利用状況に適合します。</p> <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。</p> <p style="padding-left: 40px;">対象となる者及び土地所有者に、法令違反をしている事実はありません。</p> <p>(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。</p> <p style="padding-left: 40px;">都市計画マスタープランでは、本市を通る高速道路や国道、県道などを広域道路網として位置付け、広域交通基盤を有効に活用し、市の活力を高める都市づくりを目指しています。</p>
---------------	--

計画地は、広域道路網の一つである県道磐田竜洋線沿いに位置し、事業効率化や取引先へのサービス向上が図れること等からも、地域の経済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2「大規模流通施設」への適合状況について

(1) 予定建築物が、大規模な流通業務施設であること及び、施設の対象となる土地の面積が2,000平方メートル以上であること。

予定建築物は、付議基準に定める建築物の基準の内、1(2)の倉庫業法に規定する大規模流通業務施設に該当するものとして、中部運輸局から令和5年3月3日付け中連交環第325号により認定する旨の回答を得ています。

また、敷地面積は3,250.43平方メートルであるため、付議基準で定める2,000平方メートル以上を満たしています。

(2) 接道及びインターチェンジ等に至るまでの道路要件を満たすこと。

計画地は、東名高速道路遠州豊田スマートインターチェンジから約4.7kmキロメートルの位置にあり、かつ県道から直接乗り入れができ、また当該インターチェンジに至るまでの主要な道路である県道磐田竜洋線、市道東平松匂坂中幹線、磐田バイパス国道1号線、主要地方道磐田・天竜線、市道富丘藤上原線の道路幅員は6.5メートル以上であり、市街化調整区域内の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路区間については歩車道が分離されているため、これに適合します。

(3) 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。

計画地に優良農地は含まれていません。また、計画地周辺には農振法農用地区域が広がっていることから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はありません。

- (4) 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。

周辺の市街化区域の工業系の用途地域は、既に土地利用が進んでおり、本計画規模の3,000平方メートルを超える規模の未利用地はなく、事業地としての適地はありませんでした。このため、市街化区域への立地は困難と考えます。

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) 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。

計画地が接し、車両が直接出入りする県道磐田竜洋線は、幅員10.40m、2車線歩道付きに整備されているため、新たな道路整備の必要はありません。

上水道は、接する市道気子島46号線にφ75の本管があり、新たな上水道整備の必要はありません。

下水道は、計画地内に浄化槽を設置する計画のため、新たな下水道整備の必要はありません。

雨水は、調整池で調整後、道路側溝へ排水します。道路側溝からは、普通河川を経由し、二級河川磐田田中川へ流下します。それぞれの排水先は、1年確率降雨に対する流下能力があり、当該開発行為に起因する河川改修整備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。

計画地周辺は住宅と農地が混在した市街化調整区域であり、隣接する農地や住宅への影響を十分に配慮するため、外周に緩衝帯を配置し、空調設備機器の周囲に防音壁を設け、さらに東側隣地境界へは、高木を植栽しています。

また、本計画に伴う交通発生量は日約24台（日中のみ）であり、接続する道路の交通量が約4,600台/昼間12時間（平成27年静岡県道路交通センサスより）であることから、周辺の土地利用に与える影響は軽微

であると判断できます。

なお、搬入出するトラックや社用車・通勤車などの車両については、アイドリングストップを徹底し、余分な排気ガスの発生がないよう対策を講じます。

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。

計画地は、上述のとおり磐田市都市計画マスタープランにおいて広域道路網の一つである県道磐田竜洋線沿いに位置し、広域交通基盤を有効に活用し、企業の産業活動の場となる新たな工業・流通業務等の土地利用を進めるといった、磐田市の都市づくりの目標に適合するものであり、市の政策上、問題はありません。

また、近隣住民や農地所有者へ事業概要説明を実施し、当該自治会から土地利用計画に対する同意書（令和5年2月1日付け）を得られたものであり、地元からの理解も得られています。

これまでに記載したとおり、本案件は、付議基準に適合し、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。