

第 2 8 2 回

静岡県開発審査会議案書

日時 令和 6 年 7 月 25 日 (木)

場所 県庁別館 20 階 第 1 会議室 B

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6年7月25日
静岡県開発審査会会長

磐建計第116号
令和6年6月13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 日本産業規格A4縦型）

磐建計第116号

令和6年6月13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	磐田市匂坂中1273番地の1						
氏名	トス運輸株式会社 代表取締役 渡辺 精久						
開発区域に含まれる地域の名称	磐田市匂坂上字東久保 1309 番 1、匂坂上字南高見 1334 番						
開発区域の面積	実測 6,400.34平方メートル 公簿 6,399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(雑種地)	合計
	面積(m ²)			2,344		4,055	6,399 (公簿)
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	倉庫業を営まない倉庫(物流倉庫) 鉄骨造平家建 建築面積 1,443.00m ² 延床面積 1,395.18m ² 事務所 木造平家建 建築面積 104.34m ² 延床面積 104.34m ²					
	その他	緑地 1,073.17m ² (16.77%) 駐車場 557.50m ² (8.71%) 普通車11台、大型車8台 調整池・放流柵 50.10m ² (0.78%) 計画容量339.42m ³ 通路・その他 2,545.35m ² (39.76%)					
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⇒道路側溝⇒大藤排水路⇒ (二)今ノ浦川⇒海					
	汚水の処理方式	合併処理浄化槽(10人槽)					
道路	取付ける公道	道路名 県道浜松袋井線					
		幅員 12.48m (車道幅員 6.98m、歩道幅員3.99m)					
その他(地盤、擁壁の設置等)	当該計画地は磐田原台地と呼ばれ、礫層からなる台地面です。ボーリング調査の結果、深度1~3m以深はN値15~50の良質な支持層が確認されましたが、支持地盤の上面深度に差異が見られ、改良想定深が一定でないことから、柱状改良工法により、必要地耐力を確保します。がけ面にはブロック積工等で法面を保護します。緩衝帯(緑地)は、計画地の外周に配置します。盛土はなし、切土は299.54m ² の計画です。						

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
理 由	<p>申請者は、1987年（昭和62年）に創業、1992年（平成4年）に法人改組し、磐田市匂坂中に本社を構え運送業を行っています。主要顧客は自動車部品製造会社、鋼材会社、木材加工会社、印刷会社等多岐にわたり、納品先は磐田市内だけでなく関西、関東圏まであります。近年は自前の倉庫や物流センターを持たず運送会社へアウトソーシングする流れとなっており、本計画は、そのような顧客のニーズに応えるためです。</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、産業軸に位置づけた道路の沿線であり周辺環境や土地利用規制と調整の上、工場等の立地の検討を行っていく地域として位置付けられていることから、磐田市の土地利用方針に適合すると考えられます。さらに、計画地は本社倉庫と近く、東名高速道路の磐田インターチェンジの3km圏内に位置しているため、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6,400.34㎡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6年5月8日付けで受けています。</p> <p style="padding-left: 40px;">また計画地は、「産業集積地区・産業軸周辺」として周辺環境や土地利用規制と調整の上、工場等の立地を検討できるエリアです。</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、法令違反の事実はありません。</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、産業軸周辺は周辺環境や土地利用規制との調整を図った上で、広域交通の利便性を活かした</p>
---------------	--

工場等の立地を検討する地区として位置づけられています。

計画地は、産業軸である県道浜松袋井線沿いに位置し、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(1)の貨物自動車運送事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6年6月7日付け静運輸第356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6,400.34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、東名高速道路磐田インターチェンジから約3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浜松袋井線、県道横川磐田線の道路幅員は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6,000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浜松袋井線は、2車線歩道付きの幅員12.48m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、接する県道浜松袋井線にφ150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、大藤排水路を経由し、二級河川今ノ浦川へ流下します。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、外周に緩衝帯および緑地を配置します。

また、本計画に伴う交通発生量は1日約13台であり、接続する

道路の交通量が5,971台／昼間12時間（令和3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、公害防止対策を講じます。

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産業軸である県道浜松袋井線沿いに位置し、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6年4月11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。