

議 第 4 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7月27日
静岡県開発審査会会長

磐建計第132号
令和5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		磐田市西貝塚1012番地						
氏名		株式会社 BLUE CLUE 代表取締役 青木岳史						
開発区域に含まれる地域の名称		磐田市見付字美登里1813番11						
開発区域の面積		実測 2,331.06 m ² 公簿 2,331 m ²						
目的		工場の建設						
開発区域内の土地の現状		地目	宅地	農地	山林	公共用地	雑種地	合計
		面積					2,331.06 m ²	2,331.06 m ²
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	工場 鉄骨造 2階建て 建築面積 892.40m ² 延床面積 1,368.92m ²						
	その他	駐車場 343.40m ² (14.7%) 普通車27台、大型車1台 緑地 147.36m ² (6.3%) 調整池 275.77m ² (11.8%) 計画容量113.00m ³ その他 672.13m ² (28.9%)						
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⇒排水路⇒(二)今ノ浦川⇒(二)ぼう僧川⇒海					
		汚水の処理方式	合併処理浄化槽					
道路		取付ける公道	道路名 県道磐田インター線 幅員 26.2m					
その他 (地盤、かけ面、緩衝帯)		地盤 : 建築敷地の地盤については、礫層(第二種地盤)であり良好 かけ面 : 計画地周辺にかけ面無し 緩衝帯 : 計画地内の外周に緩衝帯を配置 盛上等 : 無し 切上等 : 459m ³						

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 山	<p>申請者は、平成26年2月に磐田市西貝塚で自動車部品等の生産工場のための、省力化機械の工場生産ラインを製作する会社として創業しました。現在、主たる取引先である株式会社デンソーソリューション、ヤマハ発動機株式会社、ヤマハモーターエレクトロニクス株式会社などからの依頼により自動車等の部品を製造するための、生産ラインや検査装置等の製造を行っています。</p> <p>これまで、磐田市西貝塚の本社工場で操業していましたが、取引先からの発注依頼が重なると作業スペースが確保できず、やむを得ず依頼を断る場合が多く、業務拡大に伴う作業スペースの確保が急務となっています。</p> <p>このたび、取引先からの発注依頼の増加に伴い、新たな工場敷地を確保し作業スペースを確保することで業務の拡大を図る目的で本計画に至りました。</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拠点として計画的な土地利用の誘導を検討する地域として位置づけられ、周辺には工場や倉庫が立地しており、周辺の土地利用に適合します。また、東名高速道路磐田ICへの交通アクセスが良く、取引先との製品の円滑な輸送が可能であるとともに、堅固な地盤であることから災害に強く、理想的な地理状況です。</p> <p>なお、申請者の業務は、日本標準産業分類E製造業に該当しており、個別付議基準13 地域振興のための工場等として付議します。</p>

<p>処分庁の意見</p>	<p>本案件は、付議基準13の地域振興のための工場等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>開発行為を行う面積は2,331.06㎡です。</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>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と、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>磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和5年6月5日付けで受けています。</p> <p>また、計画地を含む東名高速道路磐田IC周辺には物流倉庫や工場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>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>計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「広域交通の利便性に優れた磐田IC周辺は、周辺環境との調和や土地利用規制との整合を図った上で工業・流通業務機能等の誘導を検討」する地区として位置付けられており、同IC周辺には物流倉庫や工場が多数立地す</p>
---------------	--

	<p>るなど、今後も産業拠点としての発展が見込まれます。</p> <p>(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。</p> <p>予定建築物は、工場で商業施設ではありません。</p> <p>2 付議基準13「地域振興のための工場等」への適合状況について</p> <p>(1) 工場等は、製造業(日本標準産業分類の大分類E)又は情報通信業(日本標準産業分類の大分類G)の建築物であること。</p> <p>計画工場は、日本産業分類E製造業に該当する工場です。</p> <p>(2) 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。</p> <p>計画地は、平成16年に遊戯場駐車場用地として土地利用事業造成済であり、現況の地形に影響を及ぼす大規模な造成工事は行いません。また、主要取引先が県外の企業が多いため、計画地が東名高速道路磐田IC周辺で交通アクセスが良いことは、申請者にとって非常に有利です。同IC周辺には物流倉庫や工場が多数立地するなど、今後も産業拠点としての発展が見込まれ、総合的に勘案してやむを得ないと考えます。</p> <p>(3) 対象となる土地は、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。</p> <p>計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「産業拠点」として計画的な土地利用の誘導を検討する地域に位置付けられた区域内です。</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>計画地が接する県道磐田インター線は、幅員が26.2mあるため、公</p>
--	---

共事業として整備する必要はありません。

上水道は県道磐田インター線の既設本管φ200mmより引き込み、汚水は新設の合併浄化槽35人槽を使用し、既設の市道見付30号線の道路側溝へ放流するため、新たに整備する必要はありません。

雨水は、既存2か所の調整池に一時貯留後南側に隣接する市道見付西6号線の道路側溝へ排水し、排水路を経て二級河川今ノ浦川へ流下させます。それぞれの排水先の流下能力は1年確率降雨強度に対応しており、本計画に起因する河川改修の必要はありません。

(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。

計画地周辺は工場と住宅と農地が混在した市街化調整区域であり、周辺の影響を十分に配慮するため外周に緩衝帯を配置します。

計画工場にて製作している機械や作業などからは、周辺に影響を及ぼす音や振動は発生しません。また、部品などを搬入するトラックや取引先・社用車・通勤車などの車両に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産業拠点に位置しており、周辺の土地利用状況にも適合します。

また、工場で行う工作機械の製作では音や振動がほとんど発生しないため、周辺地域への生活環境や自然環境に大きな影響をもたらす恐れはなく、当該開発行為が計画地で行われても支障がないと考えられます。

これまでに記載したとおり、本案件は、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。