

第 2 8 1 回

# 静岡県開発審査会議案書

日時 令和 6 年 5 月 23 日 (木)

場所 県庁別館 20 階 第 1 会議室 A

議 第 1 号

市街化調整区域内の建築行為について、次のように本会に付議された。

令和6年5月23日  
静岡県開発審査会会長

---

磐建計第49号  
令和6年4月17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）

磐建計第49号  
令和6年4月17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	静岡県浜松市浜名区新堀70番地の6					
氏名	浜名梱包輸送株式会社 代表取締役 鈴木 猛					
開発区域に含まれる地域の名称	(計画区域) 磐田市向笠竹之内字下原 1294 番 8、1294 番 9、1295 番 2、1295 番 3、1295 番 4、1239 番 9、1295 番 1 の一部 (既存区域) 磐田市向笠竹之内字下原 1239 番 1、1294 番 3、向笠竹之内字クラヤミ 1359 番 12、1359 番 70					
開発区域の面積	(計画区域) 面積11,439.21㎡ 全体面積33,605.75㎡ (実測)					
目的	大規模流通業務施設の敷地造成					
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	合計
	面積(㎡)	22,166.54	10,759.64		679.57	33,605.75 (実測)
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	(計画区域) 営業用倉庫 鉄骨造2階建 建築面積 2,772.00㎡ 延床面積 2,840.60㎡				
	その他	(計画区域) 緑地 663.35㎡ (5.80%) 駐車場 1,410.28㎡ (12.33%) 大型7台、中型21台、小型3台 排水施設 237.25㎡ (2.07%) 調整池 466.36㎡ (4.08%) 計画容量815.86㎡ 通路・その他 5,889.97㎡ (51.49%)				
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⇒(準)向陽川⇒(二)今ノ浦川⇒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 市道向笠西大久保幹線				
		幅員9.1m(車道幅員7.1m、歩道幅員2.0m)				
その他(地盤、がけ面、緩衝帯)	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あり、ボーリング調査の結果でも2m深度より先はN値60を超える硬質地盤であるため、地盤改良の必要性はありません。 また、計画地での造成計画は既存敷地との取合いを考慮し、切土を主体とする計画であり、計画地周辺既存標高から0.5mから1.5m程度の掘削を行い、外周を擁壁にて土留めを行う計画です。					

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、昭和37年4月に主に楽器を取り扱う輸送会社として設立し、現在、浜松市浜名区新堀70番地の6を本社として、静岡県西部の営業所を中心に、東は宮城県、西は愛知県に拠点をおき、ヤマハ発動機株式会社及びヤマハ株式会社を主要取引先として開発中間体部品や完成品の輸送、保管、流通の事業を行っています。</p> <p>この内、磐田営業所は、平成20年3月に開発審査会の議を経て、今回計画地の隣接地に大規模流通業務施設としての物流倉庫を設置しました。以来、全国のヤマハ発動機株式会社の協力会社からの部品を倉庫に保管し、ヤマハ発動機株式会社から依頼があった際には、同社各工場に指定された日時に部品を運搬したり、完成品を輸出港や国内販売店に輸送する業務を行っています。</p> <p>本計画は、今般、ヤマハ発動機株式会社マリン事業部のモーターボート用船外機の需要が世界的に増加しているため、保管量の増量を依頼されており、従来の保管、仕分、配送量も増加している状況の中で、既存の倉庫規模では取引先の要求に対応できず、新規に倉庫を建築する計画であり、流通体制の強化・品質確保・事業継続計画における体制強化を図る申請者にとって大変重要な計画となります。</p> <p>本計画地は、磐田営業所の隣接地であり、静岡県西部にあるヤマハ発動機株式会社各工場と幹線道路で結ばれ、東名高速道路磐田ICより概ね1キロメートル圏内の場所となります。磐田市都市計画マスタープランにおける土地利用の基本方針では、「工場・流通業務機能等の誘導検討（磐田IC周辺）」として、磐田IC周辺は、周辺環境との調和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工業・流通業務機能等の誘導を検討するエリアに位置しています。</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>開発区域は、既存区域を含め全体で33,605.75㎡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>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>磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和6年3月27日付けで受けています。</p> <p>また、計画地周辺は、東名高速道路磐田IC周辺であり、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の誘導検討エリアとなっていることから、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>都市計画マスタープランでは、「工業・流通業務機能等の誘導検討（磐田IC）」として、周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上</p>
---------------	---

で、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の誘導を検討する地区として位置づけられています。

また、当地区では、地区計画制度を活用した物流施設の設置計画も進められる予定となっており、今後も工業・流通業務地区としての発展が見込まれます。

(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6年4月16日付け中運交環第28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33,605.75㎡、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1キロメートルの位置にあり、申請地が接する市道向笠西大久保幹線は歩道を含め、9.1mであり、東は市道藤上原岩井幹線、西は市道大久保藤上原幹線に接続し、当該インターチェンジに至るまでの道路幅員は6.5メートル以上であり適合しています。

(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の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、本計画規模を超える未利用地はなく、当計画における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市道向笠西大久保幹線は、2車線歩道付きの幅員9.1mの道路ですので、新たな道路整備の必要はありません。

上水道は、接する市道向笠竹之内73線の既設管φ30mmより13mmの給水管にて引き込む計画のため、新たな上水道整備の必要はありません。

下水道は、計画地内に合併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、準用河川を經由し、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、外周に緩衝帯や緑地を配置した計画としています。

また、今回の計画によりトラック台数及びドライバーの数は増えますが、これはドライバー一人ひとりの負担軽減を図るためのもので、当該営業所における発着数に違いはなく、周辺の土地利用に与える影響はないと判断できます。

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「工業・流通業務機能等の誘導検討（磐田IC）」として、周辺環境との調和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工業・流通業務機能等の誘導を検討する地区として位置づけられていることから、磐田市の都市づくりの目標に適合するもので、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5年12月22日付）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。