

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9月28日
静岡県開発審査会会長

05御都計第212号
令和5年8月15日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 御殿場市長 勝又 正美

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）

05御都計第212号
令和5年8月15日

静岡県開発審査会会長様

御殿場市長 勝又 正美

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	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目12番1号						
氏名	アイリスオーヤマ株式会社 代表取締役 大山晃弘						
開発区域に含まれる地域の名称	御殿場市小倉野 字大道86番3、87番5 字新下下田88番2、89番 字大道下91番1、91番11 字賀津良沢上92番1、92番2 字賀津良沢94番						
開発区域の面積	公簿32,264.64㎡、実測32,315.33㎡						
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	宅地	農地	山林	公共用	その他	合計
	面積	18,915.64㎡		13,165㎡		184㎡	32,264.64㎡
土地 利用 計画	予定建築部等の用途 及び規模構造	用途	構造	階数	建築面積	延床面積	
		物流棟	鉄骨造	5	2,037.87㎡	9,439.38㎡	
		自動倉庫棟	鉄骨造	1	5,339.32㎡	5,339.32㎡	
		平積倉庫棟	鉄骨造	3	5,006.48㎡	14,587.98㎡	
		守衛棟	鉄骨造	1	33.05㎡	27.00㎡	
	ポンプ室	鉄骨造	1	4.00㎡	4.00㎡		
その他	調整池：必要調整容量2,691.08㎡ 計画調整容量2,702.26㎡ 緑地面積：7,320.37㎡ (22.65%) 駐車ます：大型車9台、普通車（従業員用）42台、 普通車（来客用）5台						
地域指定の適合状況	市街化調整区域						
排水施設	放流先	市管理水路 → 二級河川馬伏川 竹之下上堰組合 別紙資料-2(76ページ)参照					
	汚水の処理方式	合併浄化槽（40人槽）					
道路	取付ける道路	南側：主要地方道御殿場大井線（車道幅員8.5m）					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)	企業の研究所として利用されていたため地盤は良好な状態です。 隣接地との高低差がある部分については開発許可基準のとおり適切に擁壁を設置する計画です。 敷地の外周へ幅5mの緩衝帯を設け周辺環境への配慮を行います。						

該当状況	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>申請者のアイリスオーヤマ株式会社は昭和46年に宮城県仙台市で会社が設立され家電事業、ホーム事業、ヘルスケア事業、食品事業の4事業を柱とし、プラスチック、電気、金属、木材、培養土などの素材をかけた幅広い商品の企画、生産、販売を行っています。</p> <p>日本国内に物流施設を4箇所、工場と物流の併用施設を5箇所、工場を1箇所、合計で10箇所の施設を有しており静岡県内では小山町に富士小山工場(工場・物流)、裾野市に富士裾野工場(工場)があります。</p> <p>本倉庫は、日用品・食品、家電品等の保管、出荷を行う計画で、首都圏及び中部地区の物流の拠点にしたいと考えております。</p> <p>また、富士小山工場が飲料水に特化した工場として一新されることにより、物流機能の拡大が必要であり、適地として富士小山工場から100mの位置にあり、足柄スマートインターチェンジから1km圏内にある一部既存宅地の確認済地である本事業用地を取得することが出来たため今回の計画に至りました。</p> <p>なお富士小山工場で製造される飲料水の一部も保管・出荷が行われる計画で、富士小山工場と関連性のある施設であり、御殿場市都市計画マスタープランの都市づくりの理念である「優れた交通利便性を活かし、産業の活力ある都市づくり」に適合していることから、本計画の適地であると判断し、申請を行うものです。</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32,315.33㎡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>申請地は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>本計画については、令和5年8月14日に御殿場市土地利用事業指導要綱に基づく市長の承認をし、関係各課と土地利用について調整を経ており</p>

ます。

また、申請地の隣接地には複数の工場が立地されており、アイリスオーヤマ富士小山工場の隣接地でもあり、富士小山工場で製造された飲料水の一部も保管・出荷されることから富士小山工場と関連性のある施設となります。

また、東名高速道路足柄S I Cから1 km圏内にあるため交通アクセスにおいても好立地であり、本計画周辺の土地利用状況と適合しています。

(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。

都市計画法違反等について該当はありません。

(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る施設であること。

申請地は東名高速道路足柄S I Cから1 km圏内であり、御殿場市都市計画法マスタープランにおいて「優れた交通利便性を活かした、産業の活力ある都市づくり」が都市づくりの理念の一つとなっており、今回の計画は適合すると判断します。また今回の計画により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。

予定建築物は、商業施設に該当しません。

2 付議基準2「大規模流通業務施設」への適合状況について

- (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施設であること。

令和5年6月30日付け、中運交環第113号により中部運輸局長より大規模な流通業務施設に該当するものと認め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、市町村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、該当インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5m以上であること。

申請地は東名高速道路足柄スマートIC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、当該スマートICに至るまでの主要な道路は主要地方道御殿場大井線幅員約13.3m→市道1301号線幅員11.5m→市道0111号線幅員11.0m→市道0223号線幅員9.8mで必要な幅員は確保され歩道と車道が分離されているため、これに適合します。

(3)対象となる土地の面積は2,000平方メートル以上であること。

開発区域は32,315.33㎡でこれに適合します。

(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事。

(7)集団的農用地（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）

(4)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

(f)土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(I)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

(g)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、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。

市内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、本計画規模の満足できる未利用地はなく、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みとめられること。

(1)計画地周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じないこと
又はおそれがないこと。

計画地が接する主要地方道御殿場大井線は、幅員が13.3mで歩道も整備されていることから新たな道路整備の必要はありません。

給水は計画地が研究所跡地のため既存の給水管が敷地内へ引き込まれており、これを利用する計画となっているため新たな上水道整備の必要はありません。

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

雨水は、調整池で調整後、市管理の水路を経由し二級河川馬伏川へ流下します。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をもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

計画地北側・西側には農地と住宅があり、本計画による変更はありません。

計画地南側は接道となる主要地方道御殿場大井線を挟んで申請者が駐車場として利用している土地のため本計画による変更はありません。

計画地東側は小山町の土地で別企業の事務所・工場として利用されているため本計画による変更はありません。

以上のことから、本計画により周辺の土地利用に大きな変化はもたらされないと判断できます。

計画地は昭和50年から平成18年まで企業の研究施設として利用されてきた土地で、今回の計画により周辺の土地利用に大きな変化はもたらせられないと判断できます。

また、敷地の外周部分には緩衝帯を設け高木を植栽することにより周辺の生活環境への配慮を行います。

なお、搬入出するトラックや社用車、通勤者などの車両については、低速走行を行い空ふかし等の防止、アイドリングストップを行うよう指導し周辺の生活環境への配慮を行います。

4 予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること。

前述のとおり、計画地は御殿場市都市計画マスタープランにおいて、本市には東名高速道路、新東名高速道路などが位置し、東京圏、名古屋圏との総合アクセスに優れた立地環境を有しているため「優れた交通利便性を活かした、産業の活力ある都市づくり」を目指す都市づくりの理念に適合するもので、市の政策上、問題はありません。

また、近隣住民や農地耕作者へ事業概要説明会を実施し、理解が得られております。

また、敷地の外周部分には緩衝帯を設け高木を植栽する計画で、建物の外壁を白系で計画することにより、景観上の観点からも周辺の環境へ配慮した計画となっており、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、付議共通基準及び付議基準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。