

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 7 年 9 月 25 日

静岡県開発審査会会長

磐 建 計 第 1 9 5 号

令 和 7 年 8 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 日本産業規格A4縦型）

磐建計第195号

令和7年8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		磐田市前野3020番地2						
氏名		株式会社・豊島輸送センター 代表取締役 村松利之						
開発区域に含まれる地域の名称		磐田市大久保字東原北 851 番 5、851 番 6、字五区 871 番 5						
開発区域の面積		実測4,698.17平方メートル 公簿4,697.19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	実測 公簿 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	4,698.17 4,697.19 ㎡
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 鉄骨造平家建 建築面積 2,278.10㎡ 延床面積 2,323.10㎡ 事務所 鉄骨造2階建 建築面積 37.40㎡ 延床面積 66.30㎡ ポンプ室 ステンレス造 建築面積 8.00㎡ 延床面積 4.00㎡						
	その他	緑地 314.56㎡ (6.7%) 駐車場 418.50㎡ (8.9%) 普通車8台、大型車7台 排水路 30.80㎡ (1.0%) 調整池 272.00㎡ (5.8%) 計画容量289.20㎡ 通路・その他 1,369.61㎡ (29.1%)						
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	路	取付ける公道	道路名 県道浜松袋井線			取付道路	延長 —	
			幅員 10.0m (車道幅員 7.3m、歩道幅員 2.7m)				幅員 — m	
その他(地盤、がけ面、緩衝帯)		・ボーリング調査の結果、盛土以深より洪積層が分布され良質な支持層を確認						

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	申請者は昭和 56 年 2 月有限会社豊島輸送センターとして、静岡県磐田郡豊田町笹原島 74 番地 1 に設立し、昭和 58 年 8 月に磐田市前野 3019 番地 1 へ移転しました。その後、平成 19 年 4 月に県道磐田竜洋線拡幅工事の収用移転に伴い、現在の磐田市前野 3020 番地 2 へ移り、社名を株式會社・豊島輸送センターに変更して現在に至っております。 主な事業内容は自動車部品メーカーから自動車メーカーの工場へ部品を搬送する一般区域貨物自動車運送事業を行っております。 本計画は、配車や搬入搬出といった運送業務の効率化を図るとともに、運送業の労働時間上限規制に対応するため、倉庫を建築するものです。 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浜松袋井線沿いに位置し、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。 さらに、計画地は東名高速道路の磐田インターチェンジの 5 キロメートル圏内に位置し、県道浜松袋井線から直接乗り入れできるため、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。 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。 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。

処分庁の意見	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。 1 付議基準の共通基準への適合状況 (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。 開発区域は、4,698.17平方メートルであり、これに適合します。 (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。 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。 (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。 磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和7年8月8日付けで受けています。 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。 (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。 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。 (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。 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、産業軸に位置付けた道路から直接乗り入れができること、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7年7月24日付け中運交環第146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4,698.17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5キロメートルの距離にある区域内で、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、市が定める大規模流通業務施設に規定する指定地域に適合します。

(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4,000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10.00メートル、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、向陽川を経由し、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約37台／日であり、接続する道路の交通量が約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

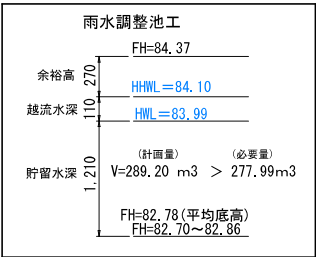
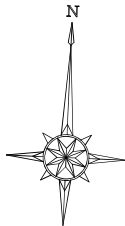
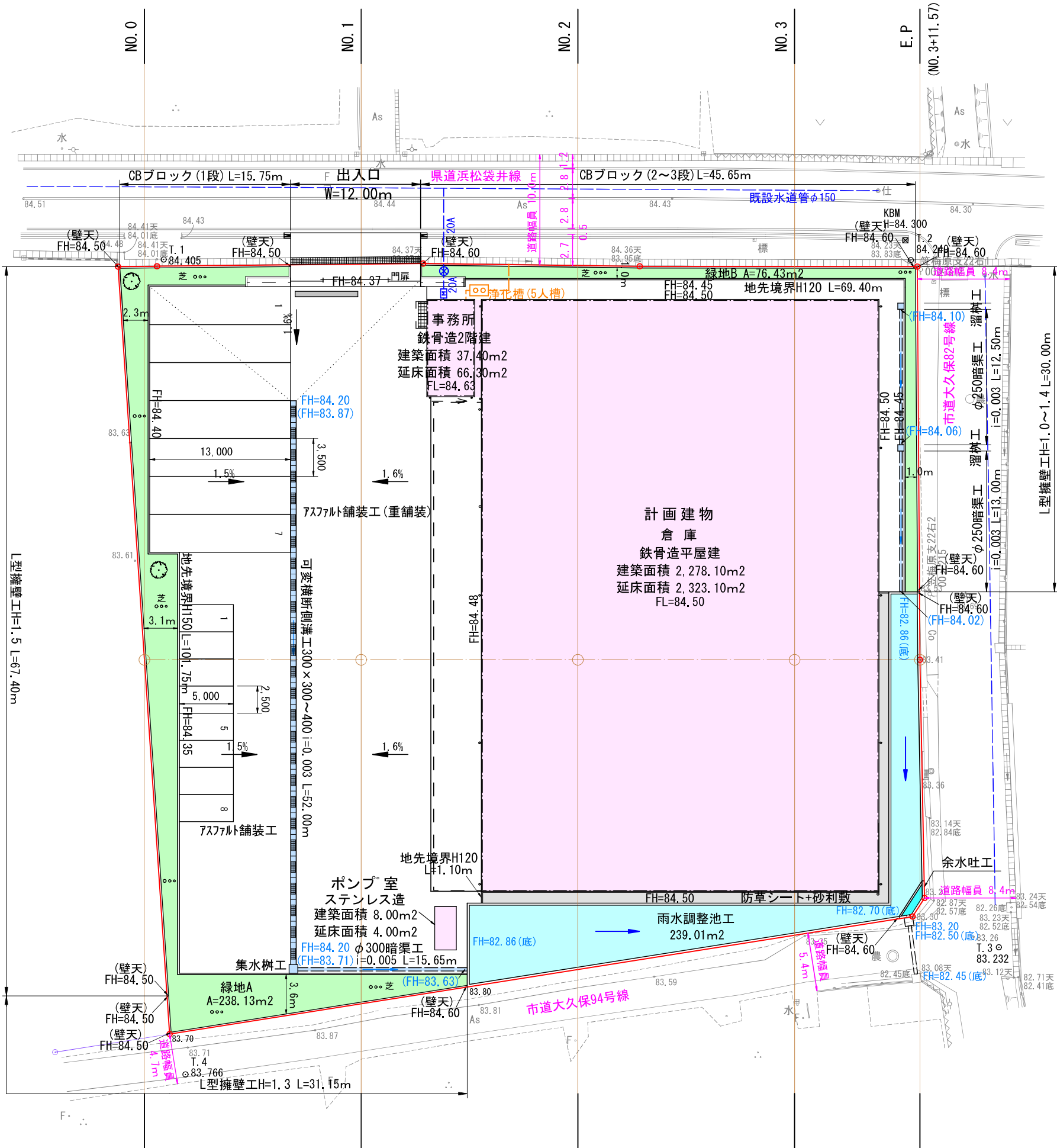
	断できます。 なお、搬入出するトラックや社用車・通勤車などの車両については、アイドリングストップを徹底し、余分な排気ガスの発生がないよう対策を講じます。 4 予定地で行われても支障がない（やむを得ない）と認められること。 計画地周辺は、東名高速道路磐田IC周辺であり、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の誘導検討エリアとなっていることから、物流倉庫や工場が点在しているため、周辺の土地利用状況に適合します。 また、近隣住民や農地所有者へ事業概要説明を実施し、当該自治会から土地利用計画に対する同意書（令和7年7月6日付け）を得られたものであり、地元からの理解も得られています。 これまでに記載したとおり、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。
--	---



位置図

1/25000

土地利用計画平面図 S=1:400
磐田市大久保字東原北・五区地内



凡 例	
地区界	—
建物	○
緑地	○
排水路	→
雨水調整池	○
駐車場その他	○

土地利用計画表

名 称	数 量	割 合
全 体 面 積	4,698.17 m ²	100.0 %
予定建築物	2,323.50	49.5
緑 地	314.56	6.7
雨水調整池	272.00	5.8
駐 車 場	418.50	8.9
通路その他	1,369.61	29.1

事業名	倉庫建設事業		
所 在	磐田市大久保字東原北・五区地内		
図面名称	土地利用計画平面図		
図面番号	5	縮 尺	A3:1/400 A1:1/200
申請者	磐田市前野3020番地2		
住所氏名	株式会社・豊島輸送センター		
作成者	牧之原市静波1785番地9 有限会社 二葉測量設計事務所 土地家屋調査士 泉 地 達 也		