

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 7 年 5 月 22 日

静岡県開発審査会会長

焼 6 5 - 1 9 号

令和 7 年 4 月 16 日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 焼津市長 中野 弘道

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。

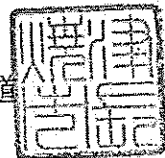
様式第1号（第3条関係）

焼 65 - 19 号

令和 7 年 4 月 16 日

静岡県開発審査会会長 様

焼津市長 中野 弘道



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		静岡市葵区流通センター14番1-3号						
氏名（名称）		東海乳菓運輸株式会社 代表取締役 柳原 孝進						
開発区域に含まれる地域の名称		焼津市下江留字中680番1、681番1、682番1、683番1、684番1及び684番2						
開発区域の面積		公簿面積 4,277㎡ 実測面積 4,279.85㎡						
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	合計
		面積（㎡）		4,277				
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	用途		構造	階数	建築面積	延床面積	
		倉庫		鉄骨造	1	2,041.08㎡	2,091.18㎡	
		事務所		鉄骨造	2	52.50㎡	105.00㎡	
		ポンプ小屋		鉄骨造	1	3.96㎡	3.96㎡	
	その他	緑地、調整池、駐車場						
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放流先		調整池→普通河川→二級河川 志太田中川→駿河湾				
		汚水の処理方法		合併処理浄化槽7人槽				
道路		取付ける公道	市道0104号線		取付道路	延長 m (新設道路なし)		
			幅員W=17.00m			幅員 m (新設道路なし)		
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		地盤は良好。隣地とほぼ同じ高さの造成計画であり、がけ面はありません。						

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	申請者である東海乳菓運輸株式会社は、昭和 43 年に設立され、現在、静岡市葵区内の本社営業所と藤枝市八幡内の藤枝営業所において、冷蔵・冷凍食品等の温度管理の必要な商品の輸送を行うなど総合物流事業を営んでいる企業であります。 申請者は、主要な取引先である株式会社イシワリから加工食品の原料である冷凍精肉の輸送、保管及び荷捌きを請負っております。現在、複数の倉庫において保管・荷捌きが行われており、倉庫が分散しているため、各倉庫と加工工場との輸送、保管管理における人員、車両、燃料等の負担が問題となっております。 本事業では、これらの問題を解決するため、物流業務（輸送、保管、荷捌き）の集約により輸送業務が拡大し、県内エリアごと目的別に仕分けされた食材の配送提供を可能とし、顧客満足度を向上させるものであります。また、輸送・管理の効率化を図り、企業として顧客ニーズの多様化に対応するため、「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」に適合する倉庫の建設を計画しました。 申請地は、搬出先となる複数の工場に近いだけでなく、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジにも近く交通の便が良いことから、県内外への物流拠点として適地と判断し、今回の申請に至りました。
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4,279.85㎡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。 対象となる土地は、農用地区域外の農地（白地2種）であり、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。 本計画については、令和7年4月23日に焼津市土地利用委員会の承認を受けています。また、申請地周辺には、主に工場、倉庫店舗等が立ち並ぶ地域であることから、周辺の土地利用状況に適合するものと考えます。 (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。 対象となる者が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られる施設であること。 申請地は、焼津市都市計画マスタープランの全体構想において、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺の新たな土地利用検討ゾーンに位置付けられており、交通利便性を最大限に活かしつつ自然環境や営農環境との調和、共生に留意しながら、地域の活力を高めることとなっていることから、これに適合します。 (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。 商業施設ではないため、これに適合します。 2 付議基準2大規模流通業務施設への適合状況 (1) 予定建築物が、大規模な流通業務施設であること。 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運
--	--

送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

令和7年3月24日に、中部運輸局から物流総合効率化法に規定する施設認定の見込みありとの回答を得ています。

- (2) 大規模流通業務施設の対象となる土地は、高速自動車国道法第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から5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

申請地は、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジまで1.9km（上り～申請地）、1.4km（申請地～下り）の距離に位置し、当該ICに至るまでの主要な道路の幅員は6.5m以上であり、かつ、歩車道が分離されていることから、これに適合します。

- (3) (1)の施設の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。

対象となる土地の面積は、4,279.85㎡であり、これに適合しています。

- (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こと。

(7) 集团的農用地（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）

(イ) 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

	(㊦) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地 (㊧) 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 (㊨) 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あり、これに適合します。 また、令和7年4月16日に、中部運輸局に対して物流総合効率化法第4条第10項の規定に基づく意見聴取に対し、総合効率化計画の認定について差し支えない旨を回答した施設であります。 (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。 (7) 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 (イ) 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 大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺の大井川地区の市街化区域内は、既に土地利用が進んでおり、事業地としての適地はありませんでした。また、焼津インターチェンジ周辺の準工業地域にも、必要な一団の土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認められること 道路については、車両が出入りする市道0104号線は、両側歩道付の幅員17.0mに整備されていることから、新たに道路の拡幅等を行う必要はありません。 上水道は、既存市配水管より敷地内に給水を受けます。下水道についても、敷地内に合併処理浄化槽を設置する計画のため、給排水施設についても、新たに整備する必要は生じません。 雨水排水については、開発許可基準より算出した必要調整容量(211.55㎡)以上を確保した調整池を経由し、排水する計画とし
--	---

ております。なお、流下能力の算定の結果、放流先の河川を改修する必要はありません。

また、周辺には既に工場、倉庫、店舗等が立ち並んでいる地域であることから、新たに市街化を促進するおそれがないと認めます。

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

前述のとおり、申請地は、焼津市都市計画マスタープランの全体構想において、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺の新たな土地利用検討ゾーンとして位置付けられていることから、市の総合計画等に適合しております。

また、申請地の周辺は、既に工場、倉庫、店舗等が立ち並んでおり、申請地についても、緑地の整備や建物の配置及び色彩を周辺に配慮するなど、周辺環境と調和を図る計画であることから、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、付議基準に適合し、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。