

第31回 磐田市都市計画審議会

参考資料

- 第1号議案 参考資料1 都市計画提案書
- 参考資料2 参考図 計画平面図
- 参考資料3 建築物等の用途制限概要表
- 参考資料4 県への事前協議に対する「回答」
- 参考資料5 公聴会における公述意見の要旨と市の考え方
- 参考資料6 都市計画案に対する「意見書」

日 時 令和6年3月11日（月） 午前10時～

場 所 磐田市役所 西庁舎3階 301～303会議室

様式第2号（第5条関係）

令和4年8月9日

磐田市長 草地 博昭 様

提 案 者 静岡県浜松市東区原島町39

氏 名 株式会社ビルド21

代表取締役 藤井 啓介

都市計画提案書

都市計画法第21条の2第1項の規定に基づき、都市計画の決定又は変更について提案します。
 なお、提出書類等が事実と相違ないことを申し添えます。

記

1 都市計画の種類及び名称

種類：地区計画

名称：磐田IC南地区計画

2 提案の種類（都市計画の決定又は変更）

都市計画の決定

3 提案するに至った経緯

磐田市は、2008年（平成20年）2月策定の都市計画マスタープランで、磐田IC周辺地区について周辺環境との調和に配慮しつつ広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の都市的土地利用の誘導を検討する地区としてきた。2018年（平成30年）3月には都市計画マスタープランが改定され、民間主導の取り組みによる面的整備の誘導を行うことや、適切な土地利用や周辺環境との調和を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を行うことなど、より具体的な整備方針が示されている。

また、当地区では2016年（平成28年）3月に地権者代表土地利用検討会を発足し、地権者発意で土地利用活用について検討・協議を進めてきた。

今般、磐田市の民間工業用地整備支援事業の公募プロポーザルにおいて当社が実施事業者に選定されたことを受けて、事業提案にもとづく都市計画の提案を行うに至ったものである。

4 提案理由

プロポーザルにもとづく企業誘致活動の結果、当該地区への進出企業が概ね決定するとともに、地域住民への説明により事業計画に対する地元の同意が得られた。

このため、計画的なまちづくりの実現のため、地区計画を定めることを提案する。

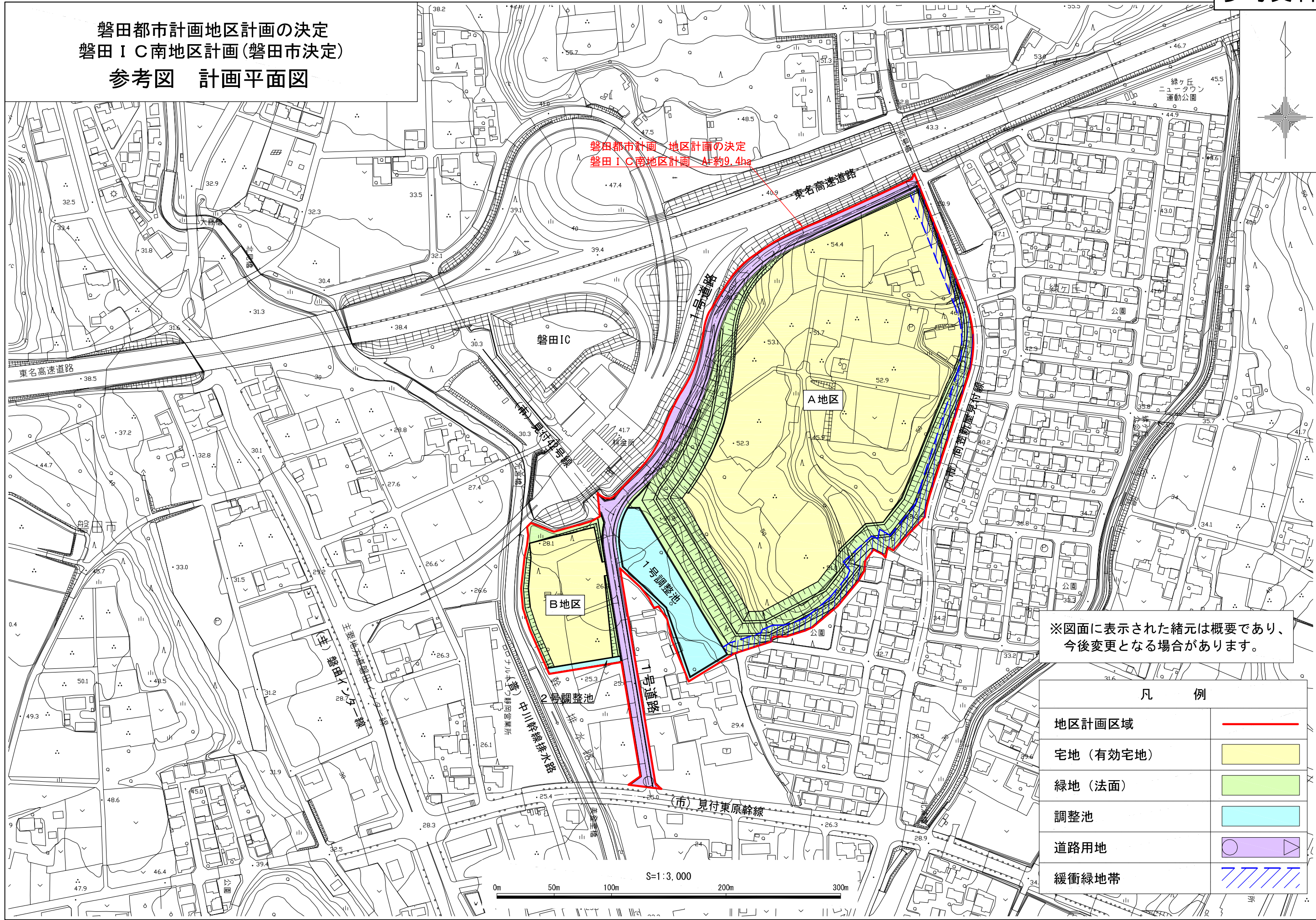
5 同意状況

同意率：土地所有者等 16人/19人（84%）

土地の面積 75,022.66㎡/82,915.25㎡（90%）



磐田都市計画地区計画の決定
磐田 I C南地区計画 (磐田市決定)
参考図 計画平面図



磐田都市計画 地区計画の決定
磐田 I C南地区計画 A1約9.4ha

※図面に表示された緒元は概要であり、
今後変更となる場合があります。

凡 例	
地区計画区域	
宅地 (有効宅地)	
緑地 (法面)	
調整池	
道路用地	
緩衝緑地帯	

磐田 IC 南地区計画 建築物等の用途制限概要表

対象建築物	A地区	B地区	摘要
工場 (建築基準法別表第二(る)項第一号に定める建築物を除く)	○	○	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れのある工場は除く。
倉庫 (倉庫業を営む倉庫を含む。また、建築基準法別表二(る)項第二号に定める建築物を除く)	○	○	危険物の貯蔵又は処理に供する倉庫は除く。
倉庫及び工場に付属し、用途上不可分の建築物	○	○	
共同住宅、寄宿舎 (当該地区計画A地区内事業所の用に供するものに限る)	○	×	
事務所 (当該地区計画地区内事業所の用に供するものに限る)	×	○	
保育所 (当該地区計画地区内事業所の用に供するものに限る)	○	○	

建築できるもの：○ 建築できないもの：×

建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）

別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

<p>(る)</p>	<p>準工業地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場</p> <p>(一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造</p> <p>(二) 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)</p> <p>(三) マッチの製造</p> <p>(四) ニトロセルロース製品の製造</p> <p>(五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</p> <p>(六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)</p> <p>(七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</p> <p>(八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</p> <p>(九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)</p> <p>(十) 石炭ガス類又はコークスの製造</p> <p>(十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)</p> <p>(十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)</p> <p>(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、^フ化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、^{リン}酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸^鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、^砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、ア</p>
------------	----------------------------	---

	<p>セトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</p> <p>(十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造</p> <p>(十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）</p> <p>(十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</p> <p>(十七) 肥料の製造</p> <p>(十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造</p> <p>(十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>(二十) アスファルトの精製</p> <p>(二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸^{り溜}産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>(二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）</p> <p>(二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</p> <p>(二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は^{あな}埋作業を伴うもの</p> <p>(二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造</p> <p>(二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</p> <p>(三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
--	--

都 計 第 98 号
令和 6 年 1 月 29 日

磐田市
上記代表者 磐田市長 草地 博昭 様

静岡県交通基盤部長
(公 印 省 略)

磐田都市計画地区計画の決定について (回答)

令和 5 年 12 月 12 日付け磐建計第 330 号により事前協議のあったこのことについては、下記の通り回答します。

記

回 答

貴市が開催した本件に関する公聴会では、市民から事業実施時における公害対策、盛土工の審査基準、放流河川への影響、安全性の確保などに関する意見が数多く出されており、市民との合意形成が十分でないと感じ受けられます。

今後、市民との丁寧な対話を通じた十分な合意形成を図り、その上で、本件都市計画案について、市の都市計画審議会でも十分な審議を行うようお願いいたします。

なお、当該意見について、その内容及び市の考え方を市都市計画審議会に提出し、十分な審議を行うようお願いいたします。

担 当 都市計画課都市行政班
電話番号 054-221-3062

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

参考資料 5

■公述人 1

種別	公述意見の要旨	市の考え方
公害対策について	<p>本計画については賛成であるものの、進出企業の夜間作業時の騒音問題について危惧されることから、防音対策を講じるべきである。また、当該地区は、元来電波状態が悪く、本計画の高い建物の建設によって、さらに悪化することが予想されることから、電波障害対策を講じるべきである。</p>	<p>今回の騒音及び電波障害の対策に対してのご意見については、関係法令に基づき、適切な措置が講じられるよう、今後事業者に対し、指導してまいります。ただし、設置が義務付けられていない設備については、過剰な指導はできないため、地元要望として事業者に伝えます。</p>

■公述人 2

種別	公述意見の要旨	市の考え方
都市計画の手続きについて	<p>市は、令和4年8月に事業候補者より都市計画提案書が提出されていたにもかかわらず、今日まで公聴会を開催しなかった。本公聴会を都市計画の案の段階ではなく、もっと早い段階で開催できなかったのか、また公聴会での意見が計画案に本当に反映されるのか疑問である。</p>	<p>平成20年2月策定の「磐田市都市計画マスタープラン」では、磐田IC周辺地区を、「周辺環境との調和に配慮しつつ、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の都市的土地利用の誘導を検討する地区」と位置づけ、また、平成30年3月に改定された同マスタープランでは、「適切な土地利用や周辺環境との調和を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を検討する地区」とし、より具体的な整備方針が示されました。</p> <p>事業候補者（「事業者」と同等）から提出された都市計画提案書は、都市計画原案の元となる素案であり、県及び市関係部署との協議、検討及び修正等を加えた上、原案となりました。市として今回の公聴会は、法に基づいた適切な時期に開催していると考えております。</p> <p>公聴会でいただいた都市計画原案についてのご意見等は、適否（賛否）を含め、市で検討し、都市計画案を作成する予定です。都市計画案についても、令和6年2月上旬（予定）から2週間、縦覧を行います。その段階で、改めて、市に意見書を提出することができ、提出された意見書の要旨は、令和6年3月開催（予定）の磐田市都市計画審議会に提出され、都市計画案と共に審議されることとなります。</p>

<p>盛土工の審査基準について</p>	<p>本計画の盛土は何万㎡もの大量のものであり、盛土部分と住居が近接し、かつ緩衝帯となるような道路がないこと、近年の土砂災害等を勘案すると市が従前の技術基準を用いるには不安を感じる。</p> <p>審査にあたっては、盛土ののり面勾配等を従前の技術基準を適用するだけでなく、想定外を考慮して、厳格に審査すべきである。</p>	<p>原案の段階（現時点）では、事業者から具体的な工事内容等については示されておりません。今後、関係法令の基準に基づいて、計画、設計されるものと考えております。本市は開発許可申請がなされた際に、造成計画が磐田市開発行為技術基準及び宅地防災マニュアルに適合しているか否かについて確認を行います。審査の結果、疑義が生じる場合や不適合なものについては、勾配やのり面保護工法等設計内容の見直し等を事業者に指導してまいりますので、適切な措置が講じられることから、安全性が十分確保されるものと考えております。</p> <p>事業者から、「審査後、具体的な造成計画や安全対策を含む工事内容等が決定した段階において、地元自治会の皆様を対象とした説明会等を開催する」と聞いています。</p> <p>本市としては、自治会の意見、要望すべてを反映させることは難しいと考えますが、必要に応じて、自治会への説明、報告、事業者への仲介等、自治会に寄り添った対応に努めてまいります。</p>
<p>住民への報告及び災害対策について</p>	<p>住民は、施工時の土埃や工事車両に対する安全確保、盛土材料・工法等の確認、また、完成後の公害・災害対策について多くの不安を抱えている。そこで、今後計画する段階や確定段階で判明したことを定期的に住民に報告すること。</p> <p>また、盛土高の再考及び豪雨や騒音、排気ガス、光対策としての防音壁高を一定以上とするとともに、排水対策を講じること。</p>	<p>前述と同様の考え方（対応）となります。</p>
<p>放流河川への影響について</p>	<p>本開発によって、大量の雨水排水が下流河川に流入することによって災害に結び付くことが危惧される。このことから、当該開発地区の雨水排水に対する放流先河川への影響について住民説明会を開催すること。</p> <p>また、審査にあつては、住民感情に考慮した審査を行うこと。</p>	<p>住民説明会については、必要に応じ、適宜開催してまいります。</p> <p>事業者から、「地区内の発生雨水については、磐田市開発行為技術基準に基づき、放流先河川の能力及び現状の雨水流出量を超過しない範囲で、防災調整池にて集水・調整し、河川に排水する計画」と聞いています。詳細については、今後の土地利用事業や開発協議にて、治水、排水計画の妥当性について審査してまいります。</p>

■公述人3

種別	公述意見の要旨	市の考え方
都市計画の 手続きについて	<p>地元住民の多くが本計画の詳細を知らされないまま、現在に至っている状況から、全住民を対象に磐田市都市計画マスタープランにおける本計画について説明した上で住民投票を実施すべきであった。</p> <p>また、今回の住民への周知方法について適切に進められたのか、市と事業者、第三者で経過を振り返る場を設けるべきである。</p>	<p>都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく計画で、都市の将来像や土地利用等の方針を明らかにした、市の都市計画に関する基本的な方針を示すものです。磐田市都市計画マスタープランは、平成20年2月に策定され、概ね10年が経過した平成30年に改定されました。</p> <p>今回の「磐田IC南地区計画」につきましても、同マスタープランに位置づけのある地区において、実施されるものであります。同地区計画の都市計画策定は、都市計画法第21条の2の規定に基づく、提案制度を活用するもので、その必要な事項を定めた「磐田市都市計画提案制度の手続きに関する要領」第3条で「計画提案者（「事業者」と同等）は、当該計画提案の内容について、土地所有者等及び周辺住民へ十分な説明を行い、合意形成を図るものとする。」と規定されております。</p> <p>今後早急に、地元自治会の皆様に対して、本市として「地区計画」について説明するとともに、事業者からは「開発事業全般」についての説明をするよう指示してまいります。</p>
将来の 業務内容の 把握について	<p>貸倉庫事業について、貸借業者の変更（更新）によって、将来の保管商品の変更や業務変更等が住民不在の中行われることが危惧される。このようなことから、市は、定期的に事業所を訪問するなど、業務内容の把握に努めるべきである。</p>	<p>都市計画原案のとおり、地区計画の都市計画決定では、地区計画の「目標」、土地利用や建築物等の整備の「方針」、建築することができる建築物（工場、倉庫等）を限定する「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率及び建蔽率、また高さの最高限度」等を規定しています。ただし、ご意見のありました貸倉庫業の業務変更（倉庫の借主の変更等）については、届出（任意の報告等を含む）を要する規定はございません。</p> <p>現在、地元自治会と事業者との間で「倉庫入居企業が決定した際は、企業名及び保管取り扱い品目を自治会に通知すること」等を記した協定書を締結されていると聞いております。今後、市として進出予定企業に対しても、引き続き同条項を含む協定書の締結を促してまいります。</p>

<p>施工における安全性の確保について</p>	<p>昨今の自然災害の激甚化を鑑み、本開発を施工するにあたり審査基準に対して少なくとも3%の余裕を加味すべきであり、指導監督ができる市は事業者に対して、より安全な設計・施工を促すべきである。</p>	<p>原案の段階では、事業者から具体的な工事内容等については示されておりません。今後、関係法令の基準に基づいて、計画、設計されるものと考えております。本市は開発許可申請がなされた際に、造成計画が磐田市開発行為技術基準及び宅地防災マニュアルに適合しているか否かについて確認を行います。審査の結果、疑義が生じる場合や不適合なものについては、勾配やのり面保護工法等設計内容の見直し等を事業者に指導してまいりますので、適切な措置が講じられることから、安全性が十分確保されるものと考えております。</p> <p>事業者から、「審査後、具体的な造成計画や安全対策を含む工事内容等が決定した段階において、地元自治会の皆様を対象とした説明会等を開催する」と聞いています。</p> <p>本市としては、自治会の意見、要望すべてを反映させることは難しいと考えますが、必要に応じて、自治会への説明、報告、事業者への仲介等、自治会に寄り添った対応に努めてまいります。</p>
<p>出について 障害者雇用の創</p>	<p>障害者も安心して働ける職場環境は、業績向上につながることから、市は、事業者に対して雇用創出に関する具体案を早期の段階で提示・協議を行うべきである。</p>	<p>現時点で、地区内で貸倉庫業を営む進出予定企業は本決定しておらず、さらには、倉庫を借りる企業も決定しておりません。今後、進出企業等が決まり次第、市として企業に対し、障害者の雇用及び法定雇用率の達成について、協力を求めてまいります。</p>
<p>話について 話し合い機会の創出</p>	<p>市と事業者、自治会とで協議会を設立し、工事完了後も含めた定期的な話し合いができる機会を創出すべきである。</p>	<p>前述のとおり、地元自治会と事業者との間で「(本開発) 事業について、工事中及び工事完成後も近隣の良い生活環境の維持に努めること」を目的とし、協定書を締結されていると聞いております。今後、市として進出企業に対しても、引き続き協定書を締結するよう促してまいります。また、併せて、協定書の記載条項の順守についても、自治会に寄り添った対応に努めてまいります。</p>

都市計画案の縦覧期間中に提出された
「意見書」の要旨

1号調整池の位置について、その設置により、災害時や生活環境悪化の不安があるため、住宅地から離していただきたい。