

大規模流通業務施設の地域指定による対象区域拡大について

1. 趣旨

磐田市では、平成29年度に都市計画マスタープランを改訂し、都市づくりの目標の一つに「広域都市基盤を活かした市の活力を高める都市づくり」を掲げました。とりわけ、産業が盛んな地域と高速道路のインターチェンジを結び、大型車等の円滑な通行が確保されている道路を「産業軸」と位置付け、産業の活性化に向けた検討を続けてきました。

流通業については、輸送機器産業等の製造業が盛んな本市にとって必要不可欠な業種であり、大規模流通業務施設の立地に関する多くのニーズが寄せられています。しかしながら、市街化調整区域で大規模流通業務施設を立地する際は、静岡県開発審査会※の基準により**高速道路のインターチェンジから概ね1キロメートルの距離にある区域内**に制限されており、農地法等の規制や地形上の理由、周辺土地利用状況（住宅団地等）との不調和などから立地可能な土地は極めて限定的となっています。

静岡県開発審査会の基準では、磐田市があらかじめ地域を指定することで、対象となる土地を**高速道路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**にすることができる旨が規定されています。そこで、この範囲の「**産業軸**」と広域的な幹線道路である「**県道**」の沿線を指定することで、対象区域の拡大を行うものです。

※ 静岡県開発審査会は、都市計画法及び静岡県開発審査会条例に基づき設置された、市街化調整区域内の開発行為等に対する裁決等の審査を行う機関です。

2. 指定地域(案)の解説

1(1)では、従前から対象としていた高速自動車国道のインターチェンジからおおむね1キロメートルの距離にある区域内は、引き続き対象にできることを規定しています。

1(2)では、東名高速道路磐田インターチェンジと遠州豊田スマートインターチェンジに加え、令和3年度に新東名の**新磐田スマートインターチェンジ**が供用開始されると、**市内の3つのインターチェンジから5キロメートル**に対象区域が拡大され、この範囲内の**県道と産業軸の沿線**を対象の土地として規定しています。

事業用車両の開発区域への主な乗り入れは、対象となる道路から直接行われる必要があり、単に区域がこれらの道路に接しているだけでは基準に合致しないこととなります。

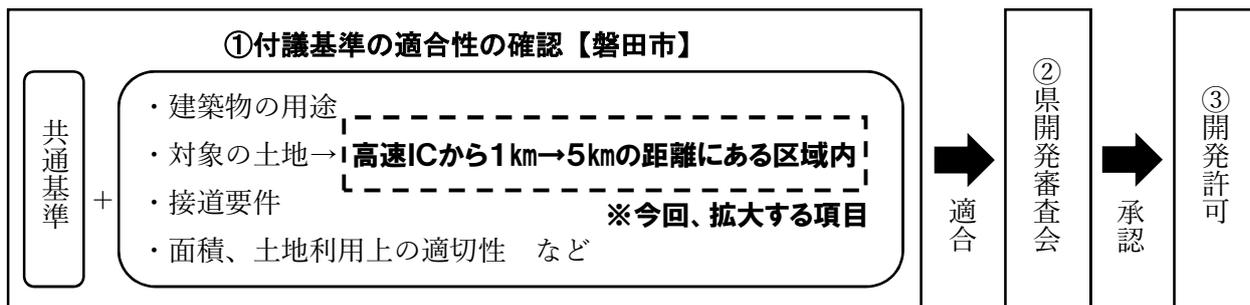
1(2)のただし書きでは、都市計画道路などの将来計画を有する道路の未整備区間について、幅員6.5メートル以上が確保された現道に接続しており、道路整備計画において支障がない場合もこの基準に合致するものと規定しています。

2では、インターチェンジまでの主要な経路の道路幅員を6.5メートル以上と規定しています。また、集落内を通過する場合は歩車道の分離により安全を確保するものとします。

3では、関係する他法令（農地、森林、道路、埋蔵文化財など）との調整が済み、許可等が見込まれている計画であることを規定しています。

3. 開発許可までの流れ

大規模流通業務施設の開発許可までのイメージ



①付議基準への適合性について確認します。この中で、周辺の土地利用状況との調和について確認するため、事業者は**地元自治会の同意を得ることが条件**となります。

②磐田市が許可相当と判断した場合には、県開発審査会に付議します。ここでは、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し優れた経験と知識を有する委員が、承認するか否かを公正に審査します。

③県開発審査会の承認後、事業者は磐田市へ開発許可申請をします。磐田市は開発許可に関する基準について審査をし、問題が無ければ開発を許可します。事業者は許可後、工事に着手します。

4. 施行日

令和3年4月1日（予定）

5. 参考

・おおむねインターチェンジから5キロメートルの区域内となるJR東海道本線以北の産業軸

(主) 掛川天竜線	(主) 磐田インター線	(一) 豊田竜洋線	(一) 横川磐田線
(一) 浜松袋井線	(都) 城ノ越線	(都) 磐田笠井線	(都) 西貝塚明ヶ島線
(都) 森下勾坂線	(都) 東部台地線	(都) 小立野豊田線	(都) 富里大久保線
(市) 藤上原岩井幹線	(市) 大久保藤上原幹線		

・おおむねインターチェンジから5キロメートルの区域内となるJR東海道本線以北の県道（産業軸・市街化区域を除く）

(主) 磐田天竜線	(主) 浜北袋井線	(一) 磐田細江線	(一) 磐田山梨線
(一) 上野部豊田竜洋線	(一) 磐田袋井線		

(主)：主要地方道 (一)：一般県道 (都)：都市計画道路 (市)：市道

※ 上記は新磐田スマートインターチェンジの供用開始後を前提として記載しています。