

豊橋市開発審査会基準第8号（幹線道路の沿道等における流通業務施設）改正について

（1）基準改正の概要

豊橋新城スマートインターチェンジ（仮称）（以下、「スマートIC」という。）の開通により、新たな流通業務施設の立地可能区域が生まれます。

これにより、スマートIC周辺の土地利用計画を無視した無秩序な物流施設が乱立する恐れがあります。

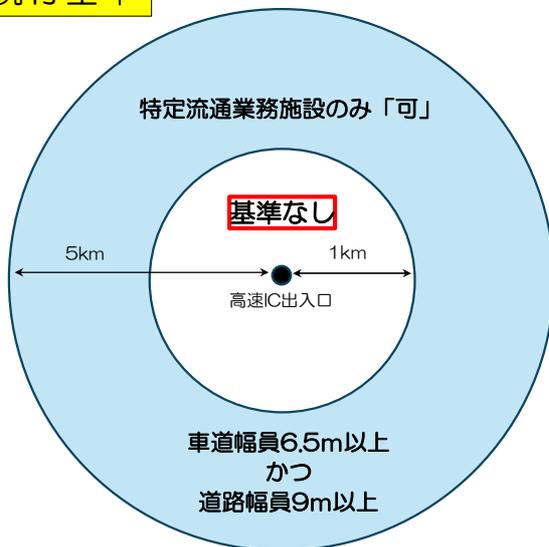
また、スマートICの開通により、これまで本市にはなかった高速自動車道路のインターチェンジ（以下、「高速IC」という。）から1キロメートル以内の距離にある区域ができることで、当該区域での流通業務施設の立地意欲が高まることが予想されます。

そこで、開発審査会基準第8号の改正により、高速ICから1キロメートル以内の距離にある区域について流通業務施設の立地基準を設けるとともに、スマートIC周辺の既存道路における流通業務施設の立地を抑制するものです。

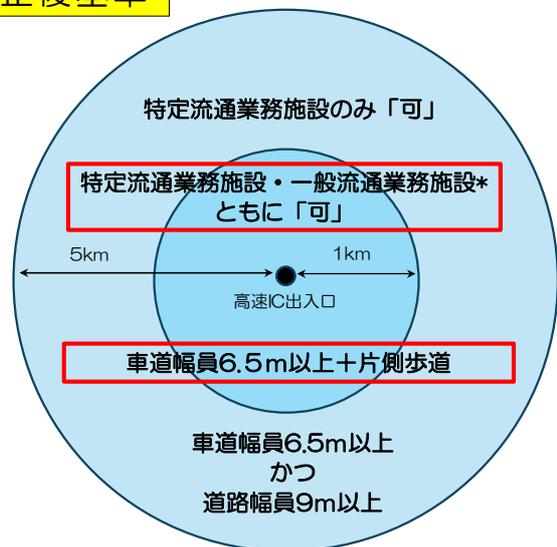
なお、今回の改正は「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」の改正に伴う法の名称及び条項の変更についても、併せて改正するものです。

（2）基準の比較

現行基準



改正後基準



新たに立地基準を設け、スマートIC周
について規制路線を指定し、流通業施
設の立地を抑制する。

*一般流通業務施設とは特定流通業務施設以外の流通業務施設を示します。

（3）施行日

豊橋新城スマートIC（仮称）の供用開始日

開発審査会基準第8号

幹線道路の沿道等における流通業務施設

幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域（以下「指定区域」という。）内における流通業務施設のための開発行為又は建築行為で、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（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）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項に規定する倉庫の内、自己の業務用のもので、申請の内容が1項又は2項に該当し、かつ3項から5項までに該当するものとする。

- 1 流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 物資の流通の効率化に関する法律第7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4条第3号に規定する特定流通業務施設で、同法第6条第1項による認定を受けたものであること。
 - (2) 申請地は、指定区域の記1、記2又は記の3のいずれかに該当するものであること。
この場合において、記2の適用については、申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路（以下「主要な道路」という。）が、幅員6.5メートル以上であること。また、記3の適用については、主要な道路が、幅員9メートル以上であること。
- 2 1項以外の流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 積載重量5トン以上の大型自動車8台以上配置され又は一日当たりの発着貨物が80トン以上ある施設であること。
 - (2) 申請地は、指定区域の記1、記2、記4又は記5のいずれかに該当するものであること。
この場合において、記2、記4又は記5の適用については、主要な道路が、幅員6.5メートル以上であること。
- 3 申請地の規模はその事業計画に照らし適正なものであること。敷地の規模は2,000平方メートル以上とする。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積若しくは敷地面積が3,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日の開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

附 則

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、豊橋新城スマートIC（仮称）の供用開始日から施行する。

開発審査会基準第8号の運用基準

- 1 「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域」における、取り扱いを次のとおりとする。
 - (1) 「接する区域」とは、次の各号の一に該当するものであること。
 - イ 四車線以上の国道等から直接敷地に積載荷重5トン以上の大型自動車（以下「自動車」という。）が乗入れることができる敷地。
 - ロ 交差点の角地等の敷地で、道路交通安全上の問題等のため四車線以上の国道等から直接自動車を乗入れることが認められない敷地についても、交差点を構成する他の車道有効幅員7.5メートル以上の道路から乗入れることができる場合は認めるものとする。
 - (2) 「現在及び将来の土地利用上支障がない。」とは、次に該当するものであること。

当該区域に農用地区域内農地等積極的に保存すべき土地が含まれていないこと、将来住居系の土地利用が想定されていないこと、都市計画施設の区域でないこと等により判断すること。
 - (3) 記3「5キロメートル以内」及び記2、記4「1キロメートル以内」には、当該申請地の一部が区域内に存する場合も含まれるとして、取り扱ってよい。
- 2 基準前文における、「自己の業務用のもの」とは、開発行為又は建築行為をしようとする者が当該建築物などで継続的に自己の業務による経済活動を行うものとする。
- 3 基準第1項第2号の内、「記2の適用については、申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路が、幅員6.5メートル以上であること。」における、「幅員6.5メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が6.5メートル以上あることとし、少なくとも道路の片側に歩道が設置された車歩道分離の道路で、歩行者の通行に交通安全上の対策が講じられている道路であること。また、「記3の適用については、主要な道路が、幅員9メートル以上であること。」とは、車両通行上支障がない幅員が6.5メートル以上であり、かつ幅員が9メートル以上であることとする。
- 4 基準第2項第2号の内、「記2、記4又は記5の適用については、主要な道路が、幅員6.5メートル以上であること。」における、「幅員6.5メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が6.5メートル以上あることとし、少なくとも道路の片側に歩道が設置された車歩道分離の道路で、歩行者の通行に交通安全上の対策が講じられている道路であること。
- 5 基準第4項の内、「周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。」における取り扱いについては、次の各号を満たすものとする。
 - (1) 敷地内に敷地面積の10%以上の緑地を設けること。ただし、敷地面積が1ヘクタール未満の場合は、その割合を3%以上とすることができる。なお、緑地は、敷地境界線の内側に沿って設けることが望ましい。
 - (2) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を遮断できるものとする。ただし、建築物等により有効に遮断できる部分又は、流通業務施設等や幅員6メートル以上の道路と接する部分はこの限りではない。
 - (3) 事業の形態（例えば、24時間操業）等により、周辺への騒音、振動などの影響が大きくなると考えられる場合は、その軽減に必要と考えられる措置を、(1)及び(2)に加え適切に行うこと。

6 平成19年3月31日までに既に、「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域（平成13年10月12日一部改正）」のうち記3の適用を受け、豊橋市開発審査会基準第8号の許可により立地した流通業務施設については、平成19年4月1日以降における、「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域（平成19年1月26日一部改正）」のうち記4の適用に関しては、距離の規定「1キロメートル以内の距離にある区域」を「おおむね1キロメートル以内の距離にある区域」と読み替える。

附 則

この運用基準は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、豊橋新城スマートIC（仮称）の供用開始日から施行する。

資料 2

○ 幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域

(平成12年4月6日指定)
(平成19年4月1日一部変更)
(平成19年10月16日一部変更)
(令和2年10月1日一部変更)
(豊橋新城スマートIC(仮称)の供用開始日一部変更)

都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第34条第14号及び都市計画法施行令(昭和43年6月13日政令第158号)第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、幹線道路の沿道等において流通業務施設を立地することが土地利用上支障とならない区域を下記のとおり指定する。

記

次の区域であって、現在及び将来の土地利用上支障のない区域

- 1 原則として現に供用されている四車線以上の国道、県道、又は市町村道に接する区域で次のいずれかの路線
 - イ 国道1号
 - ロ 国道23号小向町交差点から豊橋市総合体育館までの「通称かもめ通り」、豊橋市総合体育館の北東側に隣接する信号から二十間西大橋を経て四郷排水路と接する交差点までの市道でそれぞれ四車線の区域
四車線以上で都市計画決定されている国道等で、暫定的に四車線未満で供用されているものうち次の路線
 - ハ 国道259号のうち植田橋北の交差点から天津の交差点までの区域
- 2 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートル以内の距離にある区域
ただし、次の路線を除く
 - イ 主要地方道豊橋下吉田線のうち平野交差点から県道豊津石巻萩平線との交差点までの区間
 - ロ 県道豊津石巻萩平線のうち主要地方道豊橋下吉田線との交差点から市道石巻西川町236号線との交差点までの区間
- 3 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートルを超え5キロメートル以内の距離にある区域
ただし、次の路線を除く

- イ 主要地方道豊橋下吉田線のうち平野交差点から県道豊津石巻萩平線との交差点までの区間
 - ロ 県道豊津石巻萩平線のうち主要地方道豊橋下吉田線との交差点から市道石巻西川町236号線との交差点までの区間
 - ハ 市道石巻西川町・石巻中山町1号線のうち西郷小学校南東交差点から県道石巻萩平豊川線との交差点までの区間
- 4 道路整備特別措置法により料金徴収が認められている国道、県道及び市町村道のインターチェンジの一般道への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートル以内の距離にある区域
- 5 国道23号バイパスICの接する交差点から300メートル以内の区域

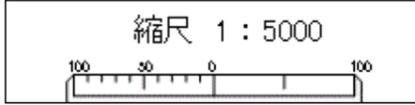


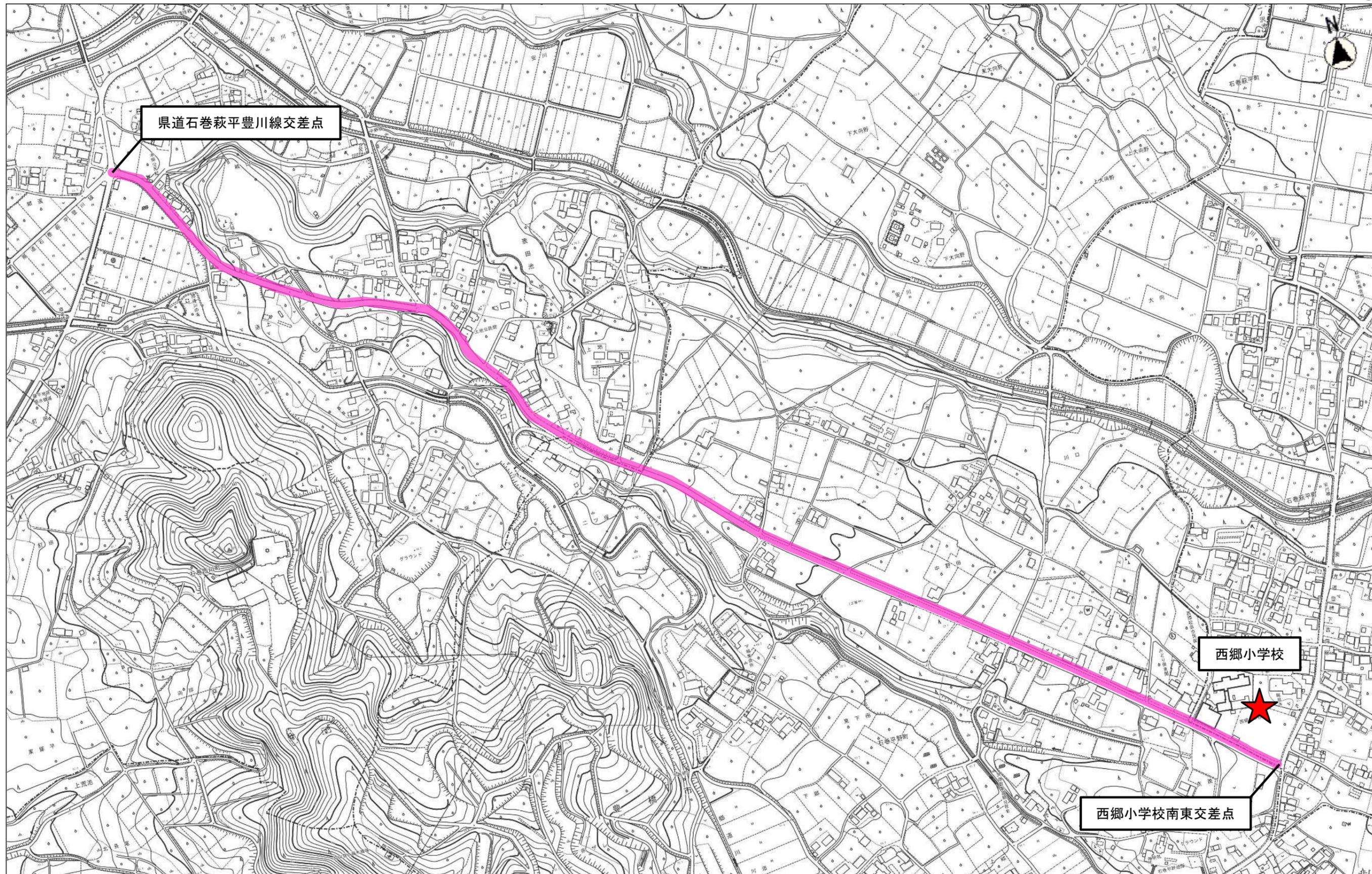
この図面は、概略位置を示すものであり
現地とは異なる場合がありますので
権利関係には使用できません





この図面は、概略位置を示すものであり
現地とは異なる場合がありますので
権利関係には使用できません





この図面は、概略位置を示すものであり
現地とは異なる場合がありますので
権利関係には使用できません

