

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313号

令和6年12月23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		磐田市匂坂中1600番地30						
氏名		芝原工業株式会社 代表取締役 芝原利幸						
開発区域に含まれる地域の名称		磐田市匂坂中字堤外 1372 番 1、1373 番 2、1373 番 1、1374 番、1375 番 1						
開発区域の面積		実測 3,839.94 m <sup>2</sup> 公簿 3,827 m <sup>2</sup>						
目的		工場の建設に伴う敷地造成						
開発区域内の土地の現状		地日区分	宅地	農地	山林	公共用地	雑種地	合計
		面積		3,827 m <sup>2</sup>				
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	工場 鉄骨造 平家建て 建築面積 1,914.97m <sup>2</sup> 延床面積 1,912.90m <sup>2</sup>						
	その他	駐車場 1,259.47m <sup>2</sup> (32.80%) 普通車15台 緑地 428.03m <sup>2</sup> (11.15%) 設備用地 166.77m <sup>2</sup> (4.34%) 出入口 61.02m <sup>2</sup> (1.59%) 調整池最終柵 9.68m <sup>2</sup> (0.25%) 計画容量251.66m <sup>3</sup>						
地域指定の適合状況		指定なし						
排水施設		放流先	調整池 ⇒ 岩田用水排水路 ⇒ (一) 天竜川 ⇒ 海					
		汚水の処理方式	合併処理浄化槽					
道路		取付ける公道	道路名 市道匂坂中下神増幹線					
			幅員 17.00m					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		地盤 : 第二種地盤 (第一種、三種以外の沖積・洪積地盤) がけ面 : 計画地周辺にがけ面無し 緩衝帯 : 計画地内の外周南側、東側へ緩衝帯を配置 盛土等 : 1,578m <sup>3</sup> (最大盛土高さ0.62m) 切土等 : 0m <sup>3</sup>						

該 当 条 項	都市計画法第29条第1項、都市計画法第34条第14号
理 由	<p>申請者は、昭和39年5月浜松市北寺高町にて設立し、昭和60年11月に現在操業している本申請地西側に位置する磐田さぎさか工業団地内に本社を新築移転しました。その後、周辺への拡張を繰り返し、現在は、同工業団地内に6つの施設を所有し、機械製品や半導体を製作するための製造装置などに組み込まれる板金部品の製造・開発に取り組んでいます。</p> <p>製造する商品は、取引会社からのオーダーにより様々な形状をしており、同じ製品を大量生産するものとは異なるため設計から着手します。生産においては、機械による精密加工と手作業による加工、溶接、組立、塗装を組合せて製造していますが、徐々に拡張してきたこともあり、現状では各工程が分散され作業効率が悪く、工場内での量産体制の構築が急務となっています。特に半導体においては近年需要が高まり、各種取引先からの増産要求に対応するため、新工場の建設を計画しました。</p> <p>計画地の選定は、先ず市街化区域内における工業専用地域等を検討しましたが、必要面積を確保できる適地がなく、また、現工業団地内においても拡張の余地がありませんでした。工業団地で分散している現事業所の数少ない技術者による指導や監督、検品や連携を考慮すると市街化調整区域内ではありますが、本社のある工業団地周辺が最適地です。</p> <p>本計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて産業拠点、産業集積地区周辺として、工場等の立地を検討する地域として位置づけられ、さぎさか工業団地が近接していることから、周辺の土地利用に適合します。また、産業軸として位置づけられている県道浜松袋井線への交通アクセスが良く、取引先との製品の円滑な輸送が可能であることなどから、本計画地が最適地です。</p> <p>なお、申請者の業務は、日本標準産業分類 大分類E製造業に該当しており、個別付議基準13 地域振興のための工場等として付議します。</p>

<p>処分庁の意見</p>	<p>本案件は、付議基準13の地域振興のための工場等に適合するものです。</p> <p>1 付議基準の共通基準への適合状況</p> <p>(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。</p> <p style="padding-left: 40px;">開発行為を行う面積は3,839.94㎡です。</p> <p>(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。</p> <p style="padding-left: 40px;">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。</p> <p>(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。</p> <p style="padding-left: 40px;">磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和6年3月27日付けで受けています。</p> <p style="padding-left: 40px;">また、計画地西側には工業団地があり、工場等が集積しているため、周辺の土地利用状況に適合します。</p> <p>(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。</p> <p style="padding-left: 40px;">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はありませんが、先代の代表による既存工場への一部に建築確認申請未手続きの増築行為等があるため、今回の計画に併せてすべて是正を行います。</p> <p>(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。</p> <p style="padding-left: 40px;">計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「産業集積地区周辺に工場等の立地を検討する」地区として位置づけられており、磐</p>
---------------	--

田さぎさか工業団地を中心に工場等が集積しているため、今後も産業拠点として発展が見込まれます。

- (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、工場で商業施設ではありません。

2 付議基準13「地域振興のための工場等」への適合状況について

- (1) 工場等は、製造業(日本標準産業分類の大分類E)又は情報通信業(日本標準産業分類の大分類G)の建築物であること。

計画工場は、日本標準産業分類 大分類E製造業に該当する工場です。

- (2) 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

計画地は、産業拠点・産業集積地区として位置付けられている磐田さぎさか工業団地に隣接した位置にあり、浜松市や袋井市を結ぶ産業軸である県道浜松袋井線に近接していることや、東名高速道路ICへの交通アクセスが良いことは、申請者にとって非常に有利です。既存工場との連携なども考慮した中で、総合的に勘案してやむを得ないと考えます。

- (3) 対象となる土地は、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。

計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「産業拠点・産業集積地区周辺」として、工場等の立地を検討する地域に位置付けられています。

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。

計画地が接する市道匂坂中下神増幹線は、両側歩道付の幅員17.00mの道路であり、新たな道路整備をする必要がありません。

上水道は市道匂坂中下神増幹線の既設本管φ150mmより引き込み、汚水は新設の合併浄化槽14人槽を使用し、市道匂坂中下神増幹線の既設道路側溝へ放流するため、新たな上下水道整備をする必要はありません。

雨水は、場内に地下調整池を設置し、一時貯留後東側に隣接する岩田用水排水路へ排水し、一級河川天竜川へ流下させます。それぞれの排水先の流下能力は1年確率降雨強度に対応しており、本計画に起因する河川改修の必要はありません。

(2) 計画地周辺の土地利用に大きな変化をもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

計画地西側には既に工業団地が形成されており、工場等が集積しています。近隣周辺に住宅などは一切ありませんが、計画建物外周に緩衝帯を配置するなど周辺への影響を十分に配慮した計画としています。

また、建物自体には、屋根、外壁に断熱材を採用するなど、防音対策を講じます。搬入するトラックや取引先・社用車・通勤車などの車両に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。

計画地は、上述のとおり磐田市都市計画マスタープランにおいて産業拠点、産業集積地区周辺に位置しており、周辺の土地利用状況にも適合します。

また、関係法令を遵守した適切な事業運営を予定しているため、周辺地域への生活環境や自然環境に大きな影響をもたらす恐れはなく、当該開発行為が計画地で行われても支障がないと考えられます。

これまでに記載したとおり、本案件は、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やむを得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。

様式第1号（第3条関係）

富都第186号  
令和6年12月25日

静岡県開発審査会会長 様

富士宮市長 須藤 秀忠  
(都市整備部・都市計画課)

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	静岡県富士宮市淀師163番地の3						
氏名	株式会社わらしな 代表取締役 藁科 悟 富岳通運株式会社 代表取締役 浅沼 克秀						
開発区域に含まれる地域の名称	富士宮市上井出字大芝2458番2の一部、2458番5の一部、2465番、2467番、2468番2、2470番1、2470番2の一部、2470番4、2470番5、2470番6、2472番1、2543番3の一部、2551番3の一部、2567番1、2568番1、2568番2、2568番3の一部、2568番8の一部、2569番1、2569番4の一部、2569番7、2569番8、2569番10、2570番1、2570番3の一部、2570番6、2570番7の一部、2570番8の一部、2570番10、2570番11、2571番、2572番1、2572番3、2573番2、2576番2の一部						
開発区域の面積	38,213.79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	公共地	その他	合計
	面積		4260.93㎡	26,083.82㎡	3910.03㎡	3959.01㎡	38,213.79㎡
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	A棟：鉄骨造平家建（建築面積：2,184.73㎡、 延床面積：2,245.20㎡） B棟：鉄骨造平家建（建築面積：4,019.88㎡、 延床面積：4,414.08㎡） C棟：鉄骨造平家建（建築面積：5,330.00㎡、 延床面積：5,852.01㎡） D棟：鉄骨造平家建（建築面積：6,468.97㎡、 延床面積：6,706.29㎡） 事務所棟(3棟)：鉄骨造平家建（建築面積：各38.74㎡、 延床面積：各38.74㎡） ポンプ室(2棟)：鉄骨造平家建（建築面積：各5.66㎡、 延床面積：各5.66㎡）					



	<p>そ の 他</p>	<p>1号調整池：必要調整容量 620.0m<sup>3</sup>          計画調整容量 633.3m<sup>3</sup>          2号調整池：必要調整容量 2,634.6m<sup>3</sup>          計画調整容量 2,704.8m<sup>3</sup>          緑地：8,055.03m<sup>2</sup>          駐車場：477.50m<sup>2</sup></p>		
<p>地域指定の適合状況</p>		<p>市街化調整区域</p>		
<p>排水施設</p>		<p>放 流 先</p>	<p>西側敷地：市道側溝 → 潤井川普通河川上井出          422号 → 普通河川大沢川 → 一級河川潤井川 → 海          東側敷地：市道側溝 → 準用河川門道寺沢 →          一級河川潤井川 → 海</p>	
<p>道 路</p>		<p>取付ける公道</p>	<p>道路名          一級市道小芝一ノ竹線          一般市道上井出22号線          一般市道上井出24号線          幅員 9.5m          8.0m          8.5m</p>	<p>取付道路</p> <p>延長 m          (新設道路なし)</p> <p>幅員 m</p>
<p>そ の 他          (地盤、がけ面、緩衝帯)</p>		<p>地盤は良好。がけ面はなし。          外周に緑地兼緩衝帯を設ける。</p>		

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号（付議基準2 大規模流通業務施設）
理 由	<p>申請者の(株)わらしなは平成20年に設立し、富士宮市において倉庫業を営んでおり、富岳通運(株)は昭和19年に設立し、静岡県東部、山梨県・愛知県全域、三重県全域、長野県松本市、岐阜県大垣市のエリアを中心に運送業を営んでいます。</p> <p>この度、富岳通運(株)が申請地の近辺に支社を置き冷凍フルーツ等を販売業務としている(株)ナイルインターナショナルと大人用おむつ・ナプキン等を製造しているエリエールプロダクト(株)静岡工場及びペーパータオル等を製造しているエリエールペーパー(株)南陵工場から自社製品等の物流倉庫が不足しているため、物流倉庫を新設してほしい旨の強い要望を受けたため、(株)わらしなに相談したところ、製品製造先のある北山工業団地や、製品出荷の主なルートとなる国道139号、中央自動車道へのアクセスに優れた計画地の取得の見込みが付き、社内で検討した結果、事業計画の見通しも立ったことから、本申請に至ったものです。</p>
処分庁の意見	<p>本件は、付議基準2大規模流通業務施設に適合するものです。</p> <p>1 付議基準の共通基準への適合状況</p> <p>(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。 開発行為を行う区域は、38,213.79平方メートルであり、適合します。</p> <p>(2) 予定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ないこと。 対象となる土地は、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。</p> <p>(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、開発審査会に付議する前に土地利用調整を経て富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱の規定により令和6年12月23日に市長の承認を受けています。 また、計画地は市街化調整区域にありますが周辺に同様の大規</p>

模流通業務施設が立ち並ぶ地域であることから、周辺の土地利用状況と適合しております。

- (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。

計画地は、第5次富士宮市総合計画土地利用構想において、広域幹線道路や本市の立地特性を生かし、富士山の景観や自然との調和に配慮した産業振興を図る地域である「緑・産業振興地域」に位置し、これに適合します。

また、本事業は近接する北山工業団地及び南陵工業団地内の製品等を東京、山梨、埼玉、愛知、大阪などへ輸送するための保管施設であり、地域経済活動の活性化等に寄与する施設であります。

- (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しないこと。

計画する施設は、商業施設ではありません。

## 2 付議基準2の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。

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法第2条第1項に規定する倉庫であり、計画施設について地方運輸局長等の認定を受ける見込みであります。

- (2) 高速自動車国道のインターチェンジ等からおおむね1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等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

申請地は、上井出インターチェンジから1キロメートルの距離にある区域内にあり、また、上井出インターチェンジに至るまでの道路の幅員は、6.5メートル以上あります。

(3) 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。

土地の面積は、38,213.79平方メートルです。

(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。

優良農地等は含まれていません。

また、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ありません。

(5) 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。

申請地から約6km南の市街化区域に工業専用地域及び準工業地域がありますが、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。

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。

計画地に接する1級市道小芝一ノ竹線、一般市道上井出24号線、一般市道上井出22号線については、幅員がそれぞれ8メートル以上あり、大型自動車の相互通行が可能です。

生活用水は、A棟及びD棟の事務所裏に受水槽を設置し、B棟及びC棟にはD棟の受水槽から配水します。雨水・汚水の排水については新たに調整池を2箇所設置し、対応します。西側敷地の雨水は調整池 → 排水路 → 市道側溝 → 普通河川上井出422号 → 普通河川大沢川 → 一級河川潤井川の順で放流し、東側敷地の雨水は調整池 → 排水路 → 市道側溝 → 準用河川門道寺沢 → 一級河川潤井川の順で放流します。

以上のことから、新たな公共公益施設を整備する必要は生じません。

(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。

計画地周辺には、同様の大規模物流施設が多数立地している  
ことから、計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされる  
ことはありません。

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、計画地は第5次富士宮市総合計画土地利用構想  
において、国道139号や国道469号の広域幹線道路や本市の  
立地特性を生かし、富士山の景観や自然との調和に配慮した産業  
振興を図る地域である「緑・産業振興地域」に位置し、周辺土地  
利用に適合すると考えられます。

また、計画地は上井出インターチェンジから1キロメートル以  
内に位置しています。

計画地周辺は、物流倉庫が立地しており、住居系の用途は予定  
されておらず、周辺環境に影響はないと考えられます。

これまでに記載したとおり、本案件は、付議基準2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。