

様式第1号（第3条関係）

磐建計 第 357 号
令和 7 年 2 月 3 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		浜松市天竜区春野町宮川1879番地				
氏名		コーチ株式会社 代表取締役 大畑和也				
開発区域に含まれる地域の名称		磐田市大久保字安井谷 242 番 1、243 番 2、251 番 2、大久保字六区 250 番 2、259 番 7、259 番 8、259 番 9、259 番 10、259 番 11				
開発区域の面積		実測8,384.58平方メートル 公簿8,400.77平方メートル				
目的		工場の建築に伴う敷地造成				
開発区域内の土地の現状		地目区分	宅地	農地	山林	合計
		面積	3,194.77 m ²	2,202 m ²	3,004 m ²	8,400.77 m ²
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2階建 建築面積3,383.61m ² 延床面積4,080.50m ²				
	その他	駐車場・通路・その他 4,436.30m ² (52.91%) 緑地 564.67m ² (6.73%) (地下調整池 278.00m ²) 計画容量548.98m ³				
地域指定の適合状況		用途指定なし				
排水施設		放流先	調整池⇒大藤排水路⇒中川幹線排水路 ⇒(二)今ノ浦川⇒海			
		汚水の処理方式	合併処理浄化槽にて処理後、西側道路側溝へ放流			
道路		取付ける公道	道路名 県道横川磐田線			
			幅員 10.6m			
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		地盤：磐田原台地であり良好です。 (開発許可申請前に地盤調査予定です) がけ面：間地ブロックを設置します。 緩衝帯：計画地を2m幅の緑地で囲みます。 盛土等：盛土条例提出済み、最高盛土高2.80m、土量7,895.55m ³ 面積6,258.16m ² の盛土を行います。また、その際はトラックで運搬を行います。 切土等：1,713.22m ³ の切土を行います。				

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	申請者は、昭和12年10月より木材及び製材業を中心とした営業を開始しました。以来、木材製品から物流用パレット、そして、昭和40年代からはオートバイ等の輸出用木箱の生産へと社会経済の変化とともに経営の刷新を図ってきました。 現在の中心事業としては自社ブランドでもあるコーチパネル（住宅用断熱パネル）の設計・製造・販売を行う「住宅事業部」と、ヤマハ発動機からの受注によるオートバイ等輸出用の梱包用スチール箱の製造やマリンエンジン部品の組立・梱包等を行う「YMH事業部」となっています。 高い生産技術と高度な管理能力、徹底した企業努力により品質保証され、顧客からの信頼を得て受注を拡大、業容拡大とともに、営業所及び工場の増設をして現在の規模となりました。 生産拡大傾向が続く中、マリンエンジン部品の組立・梱包を行っている袋井工場で受注量への対応が困難となっています。袋井工場の敷地は狭く、工場を増設するスペースはありません。また、作業スペースも狭いことから、搬入搬出のトラックは公道よりバックにて工場敷地内に乗入しているような状況です。 当初、既存工場近隣の袋井市内で検討しましたが、適地が見つかりませんでした。次に、磐田市内で検討したところ、県内外の主要取引先工場とのアクセスがよく、必要面積が確保できる当地に行き当たりました。この計画地は、申請者にとって、生産体制強化・流通体制強化・事業継続計画における体制強化の実現を図る上で、重要な地となります。 また、計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「産業軸周辺」に位置し、需要に応じて工場の立地を検討できるエリアとなっており、マスタープランにも適合します。 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」として付議するものです。

処分庁の意見	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。 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。 開発行為を行う区域の面積は8,384.58 m²です。 (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。 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。 (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。 磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和7年2月14日付けで受けています。 また、計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「産業軸周辺」に位置し、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調和を図った上で工場等の立地を検討するエリアとなっています。 (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。 対象となる者及び土地所有者に、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る施設であること。 計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「需要に応じて工場等の立地を検討」するエリアとして位置付けられています。 計画地は、産業軸である県道浜松袋井線と県道横川磐田線の交差点
---------------	---

	に位置し、事業効率化や取引先へのサービス向上が図れること等からも、地域の経済社会活動の活性化に寄与するものと認められます。 (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、二つの県道の角地であり、さらに、東名高速道路磐田ICからも近いことから取引先業者との交通アクセスが良く、申請者にとって大変有利な地となります。 敷地規模についても必要面積が確保でき、工場規模の拡大、従業員の増員も図られることとなります。 また、磐田市都市計画マスタープランにおいても工場の立地を検討するエリアとして位置付けられていることなどから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「需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討」するエリアとして位置づけられています。 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性が生じないこと又はそのおそれがないこと。
--	--

計画地が接する県道横川磐田線は、幅員が約10.6mあるため、公共事業として整備する必要はありません。

上水道は県道横川磐田線の既設本管φ150mmより引込み、汚水・雑排水は新設の合併浄化槽70人槽を使用し、市道大久保89号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。

雨水は場内に地下式調整池を設け、一時貯留後、県道浜松袋井線側溝に制限放流し、排水路を経由して、二級河川今ノ浦川へ流下させます。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。

街区の一部に地区体育館が建っていますが、市道と県道に囲まれた街区全域を使って立地するものです。

県道を挟んだ東側に住宅がありますが、騒音・振動に関する特定施設は工場建屋を挟んで住宅とは反対側に設置する計画です。

また、工場内での作業は、法令に従った対策（基準値以下）を行うとともに、工場敷地外周部に緑地を配し、環境対策には十分配慮を行い、周囲に悪影響を及ぼさない計画としています。

また、部品などを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軸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。