

第 2 8 0 回

# 静岡県開発審査会議案書

※資料の一部を省略しています。

日時 令和 6 年 3 月 14 日 (木)

場所 県庁西館 4 階 第 1 会議室 B

議 第 1 号

市街化調整区域内の建築行為について、次のように本会に付議された。

令和6年3月14日  
静岡県開発審査会会長

---

磐建計第377号  
令和6年2月6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建築行為について (付議)

このことについて、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定により、次のように開発審査会に付議します。

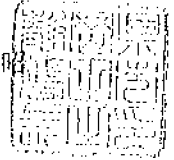
様式第2号（第3条関係）

磐建計第377号

令和6年2月6日

静岡県開発審査会会長 様

（処分行）磐田市長 草地 博昭



市街化調整区域内の建築行為について（付議）

このことについて、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定により、次のように開発審査会に付議します。

事業予定者の住所	磐田市駒場1111番地						
氏名	有限会社ハイテック石黒 代表取締役 石黒慎太郎						
建築物を建築しようとする土地の所在地	磐田市福田中島宇西收 2752 番 1、2752 番 2、2753 番 1、2753 番 2、2754 番 1、2754 番 3、2754 番 4						
土地の面積	実測 3,936.32 m <sup>2</sup> 公簿 3,894.98 m <sup>2</sup>						
建築行為の目的	工場の建設						
建築物を建築しようとする土地の現況	地日区分	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
	面積	3,936.32 m <sup>2</sup>					3,936.32 m <sup>2</sup>
建築物の用途	工場、事務所						
建築物の規模及び構造	用途	構造	階数	建築面積	延床面積		
	工場 事務所	軽量鉄骨造 軽量鉄骨造	平屋建 平屋建	757.74m <sup>2</sup> 40.01m <sup>2</sup>	699.69m <sup>2</sup> 40.01m <sup>2</sup>		
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→排水路⇒(一)ぼう僧川⇒(二)太田川→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 市道福田中島南北線					
		幅員 9.2m					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)	<p>建築敷地の地盤については、盛土層より下は細砂層であり概ね良好です。建物基礎下の支持層までラップルコンクリートを施工する計画です。</p> <p>緩衝帯（緑地）については、計画地東側及び西側に設けます。</p> <p>計画地周辺にがけ面はありません。</p>						

該 当 条 項	都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ
理 由	<p>事業予定者は、平成3年10月に有限会社ハイテック石黒として、磐田郡竜洋町駒場1111番地（現在：磐田市駒場1111番地）を所在地として法人を設立しました。</p> <p>事業予定者は主に自動車関連の金属部品加工を行っており、金型設計・製造からプレス加工、切削加工まで一貫して行える体制を強みとし、主要取引先である株式会社ウエルテック伸栄や新高山株式会社などの自動車部品メーカーに各種製品を納品しております。また、自動車部品以外としては自動二輪やゴルフカート、産業用無人ヘリコプターの部品等も製造しております。</p> <p>今般、主要取引先である株式会社ウエルテック伸栄から増産の要請を受けております。これは、株式会社ウエルテック伸栄の下請けの1社が令和9年に廃業することとなり、その後の業務を引き継ぐためです。今回の増産要請を好機と捉え、事業規模の拡大を図りたいと考えておりますが、その為には既存工場は手狭であり工場拡張は必須です。</p> <p>計画地は市街化調整区域内の土地ではありますが宅地（葬祭施設跡地）であり、道路を挟んだ南側は工業専用地域です。</p> <p>また、計画地は幅員約9.2m（片側歩道含む）の市道福田中島南北線に接し、幹線道路の国道150号線から南へ約0.9kmと交通のアクセスも良好であり、さらに主要取引先（売上全体の約55%を占める）である株式会社ウエルテック伸栄からの距離が約0.6kmと至近であり、各取引先とのスムーズな運搬が可能となり理想的です。また、周囲には住宅地が無く、一番近い住宅からは約300mの距離があり、周辺住環境への影響を考慮した場合にも最適地と考えます。</p> <p>計画地周辺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位置し、需要に応じて工場の立地を検討できる地区であり、マスタープランにも適合します。</p> <p>なお、申請者の業務は日本標準産業分類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）に該当するものとして、付議するものです。</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>開発区域は 3,936.32 m<sup>2</sup> であり、これに適合します。</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>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>磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和6年1月5日付けで受けています。</p> <p>また、計画地は、道路を挟んだ南側は工業専用地域であり、周辺の土地利用に適合します。</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>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。</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>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位置し、需要に応じて工業の立地を検討」できる地区として位置付けられており、今後も産業集積地区周辺として産業振興の発展が見込まれます。</p>
---------------	--

(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、工場であり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、日本産業分類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。

開発行為により優良な宅地水準に保つことで、現況の地形に影響を及ぼすことはありません。また計画地周辺ですが、北側・西側は農地、南側は道路を挟んで工場、東側は市道福田中島南北線であり、外部へ影響が出るような騒音は出さないことから、周囲への影響はありません。

また、主要取引先にアクセスが良いことから、作業効率やコスト削減にも繋がりますので、申請者にとっては非常に有利なことであり、今後も産業集積地区周辺としての発展が見込まれ、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「産業集積地区周辺」として計画的な土地利用の誘導を検討する地域に位置付けられた区域内です。

## 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福田中島南北線は、幅員が約9.2mあるため、公共事業として整備する必要はありません。

上水道は市道福田中島112号線より既存の引込管があるためこれを使用します。汚水・雑排水は新設の合併浄化槽7人槽にて南側の道路側溝に排水をするため、新たに整備する必要はありません。

雨水は北側の排水路に排水し、二級河川ぼう僧川へ流下させます。それぞれの排水先の流下能力は1年確立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。

計画地は市街化調整区域であります。計画地の南側は、道路を挟んで市街化区域の工業専用地域となり、工場が立地しています。また、計画地の北側と西側、東側は農地であり、周辺地域に及ぼす影響はないと考えます。

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交通安全教育を徹底するとともに、アイドリングストップを行い、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、計画地の南側は工業専用地域で工場が立地し、北側、西側、東側は農地で、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。