

議 第 3 号

市街化調整区域内の開発行為について、次のように本会に付議された。

令和5年7月27日  
静岡県開発審査会会長

---

磐建計第135号  
令和5年6月20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。

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135号  
令和5年6月20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開発行為について（付議）

このことについて、都市計画法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		磐田市福田5498番地5						
氏名		ヒロキ工業株式会社 代表取締役 大澄久明						
開発区域に含まれる地域の名称		磐田市西貝塚字茶黄の木 512 番 1、513 番 1、514 番 1、518 番、519 番、515 番 2、515 番 1 の一部						
開発区域の面積		実測 5,882.67 m <sup>2</sup> 公簿 5,879.77 m <sup>2</sup>						
目的		工場建設事業						
開発区域の土地の現状		地目区分	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
		面積		5,625.62		257.05		5,882.67 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		建築面積	2,556.53 m <sup>2</sup>			
				延床面積	2,526.96 m <sup>2</sup>			
	その他							
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 → (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、排水路へ放流					
道路		取付ける公道	道路名：県道磐田掛川線					
			幅員：15.7m					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		盛土 4,919.00m <sup>3</sup> 切土 312.25m <sup>3</sup> 開発許可申請前に地盤調査予定 地盤種別（第二種）						

該 当 条 項	都市計画法第34条第11号
理 山	<p>申請者は、平成18年2月に袋井市湊で金属製品加工を中心とした会社として創業し、平成19年7月に磐田市福田5498番地5に本店を移転しました。</p> <p>高い生産技術と品質管理により受注拡大、業容拡大とともに施設の拡張や工場等の増築を進めてきました。</p> <p>生産拡大傾向が続く中、施設が手狭になってきたことや老朽化に伴い、現工場周辺（市街化区域）に新工場の建築を検討しましたが、近隣に民家が集中しており拡張の余地がないことから、主要取引先である「NTN株式会社磐田製作所」や「株式会社セイショー西之島工場」に近い当箇所に工場の新築を計画いたしました。</p> <p>新工場では、既存工場の製造工程の一部（シャフト切断・NC旋削加工）を移転し生産拡大を図ります。主要取引先に近いことで、製品の輸送コスト削減にもつながるため、本計画に至りました。</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として位置づけられ、周辺には工場や倉庫が立地しており、周辺の土地利用に適合します。</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;">開発区域は5,882.67㎡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 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5年3月23日付けで受けています。</p> <p style="padding-left: 40px;">また、計画地周辺には倉庫や工場が点在しているため、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、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 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「需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との整合を図った上で工業等の誘導を検討」する地区として位置付けられており、計画地周辺には倉庫や工場が立地しており、今後も産業集積地区周辺として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。

農地ではありますが、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。また計画地周辺には倉庫や工場が立地しており、周囲への影響もありません。

なお、主要取引先に近接することで、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。

計画地が接する県道磐田掛川線は、幅員が約15.7mあるため、公共事業として整備する必要はありません。

上水道は市道西貝塚116号線の本管φ75mmより分岐し、市道西貝塚125号線に引込管のφ25mmを設置して給水します。汚水・雑排水は新設の合併浄化槽10人槽にて西側の排水路に排水をするため、新たに整備する必要はありません。

雨水は新設のオープン調整池を南側に配置し、西側の排水路に排水し、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。

計画地は市街化区域（工業地域）に近接する市街化調整区域であり、計画地の両側では既存工場が立地しています。北側の県道沿いに緑地を配置するとともに、振動・騒音に関する特定施設ではありますが、法令に従った対策（基準値以下）を行い、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、市街化区域の工業区域に近接し、周辺が工場等に囲まれている立地であり、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。