

様式第1号（第3条関係）

磐建計第153号
令和8年6月10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		磐田市平松532番地の1				
氏名		株式会社まるかわ食品 代表取締役 内山 雅司				
開発区域に含まれる地域の名称		磐田市大久保字茅荒10番19				
開発区域の面積		実測2,314.29平方メートル 公簿2,314平方メートル				
目的		工場及び日用品店舗（小売店）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	合計
		面積	m ²	m ²	2,314 m ²	2,314 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（一部店舗） 鉄骨造2階建 建築面積369.17m ² 延床面積562.57m ² （店舗部分22.72m ² ）				
	その他	駐車場・通路・その他 1,937.92m ² （83.74%） 調整池 7.20m ² （0.31%） （地下調整池 148.26m ² ） 合計調整容量122.85m 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⇒道路側溝⇒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、北側道路側溝へ放流			
道路		取付ける公道	道路名 市道富里大久保線			
			幅員 19.6m			
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：練積擁壁の設置及び30度以下の法面を設置します。 緩衝帯：隣接地は物流センター及び道路のため、特に設けません。 盛土等：最高盛土高0.11m、土量4.25m ³ 、面積0.31m ² 切土から現地流用にて盛土します。 切土等：1,040.53m 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、平成 14 年に磐田市平松で創業し、冷凍餃子の製造、販売を直販・通販・卸売の 3 チャンネルで事業展開をしています。 申請者が製造する「まるかわ」の餃子は、近年メディアに取り上げられる機会も増え、磐田市ふるさと納税の返礼品としても取り扱われていることもあり、磐田市内ではもちろんのこと、近隣市町での認知度も年々上昇しており、「磐田の餃子＝まるかわ」が定着しつつあります。 現在、製造拠点は磐田市平松の 1 箇所のみで、冷凍餃子を製造する工場と併設された販売店舗で直販を行っています。 直近の実績では、注文数が生産数量を上回る月もある状況で、既存工場では生産供給ラインが上限に達しており、作業スペースの確保や新たな冷凍冷蔵設備の導入も難しいため新工場建設の計画に至りました。 新工場設置後には現在の 2 倍以上の製造を見込んでおり、拡大した需要に対する供給体制の強化と、将来を見据えた製造能力の再構築を目指しています。 予定地の選定にあたっては、市街化区域に建築可能な場所が無いことから、搬入出の利便性が高く地盤が強固な磐田 I C 周辺の磐田原台地に所在する本計画地を選定することとなりました。 また、既存施設の直販店舗における顧客の大部分は豊岡地区を中心に分布していることから、新店舗においても同様に市内の周辺住民を主たるサービスの対象として計画しています。日常生活に必要な食品を販売する店舗であり、周辺に居住する者の需要に応じるものです。 申請者の行う冷凍餃子の製造業務は、日本標準産業分類の大分類 E の製造業に該当しています。また、併設する冷凍餃子の販売店舗は、日常生活のため必要な物品の小売業であることから、付議基準 13「地域振興のための工場等」及び都市計画法第 34 条第 1 号「日用品店舗」の複合施設として特別付議するものです。

処分庁の意見	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2,314.29 m²（0.23ha）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、山林であり農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にはありません。 (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8年6月12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の産業拠点周辺に位置し、工業・流通業務機能等の誘導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「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、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の誘導を検討」する産業拠点として位置付けられた区域の周辺に位置しており、同IC周辺には物流倉庫や工場が多数立地するなど、今後も産業拠点としての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 当該地域（市町）で行う必要性が認められること

「まるかわ」の製造する餃子は地域で愛されており、原料には、磐田市産の食材を活用されることから、地域ブランド戦略の展開による地域経済への貢献に期待しています。

計画地は磐田市マスタープランの産業拠点周辺に位置し、工業・流通業務機能等の誘導検討が可能な地域です。そして、併設される店舗は、日常的な食品である餃子を、近隣住民を対象に販売するものです。

3 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められること

計画地周辺の市街化区域は既に市街地が形成されており、本計画の敷地面積を確保できる余地はありません。

4 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富里大久保線は、幅員が約19.6mです。

雨水は場内に地下式調整池を設け、一時貯留後、市道大久保富里線の側溝に制限放流し、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。

このため、周辺の生活環境及び自然環境への影響はありません。

(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ICに近く、隣接地は道路及び3方向がトヨタ物流センター敷地で自動車整備棟などがあります。

その他倉庫や工場もあり、住宅地からも十分な距離が保たれているため、周辺の土地利用に変化がもたらされる恐れはありません。

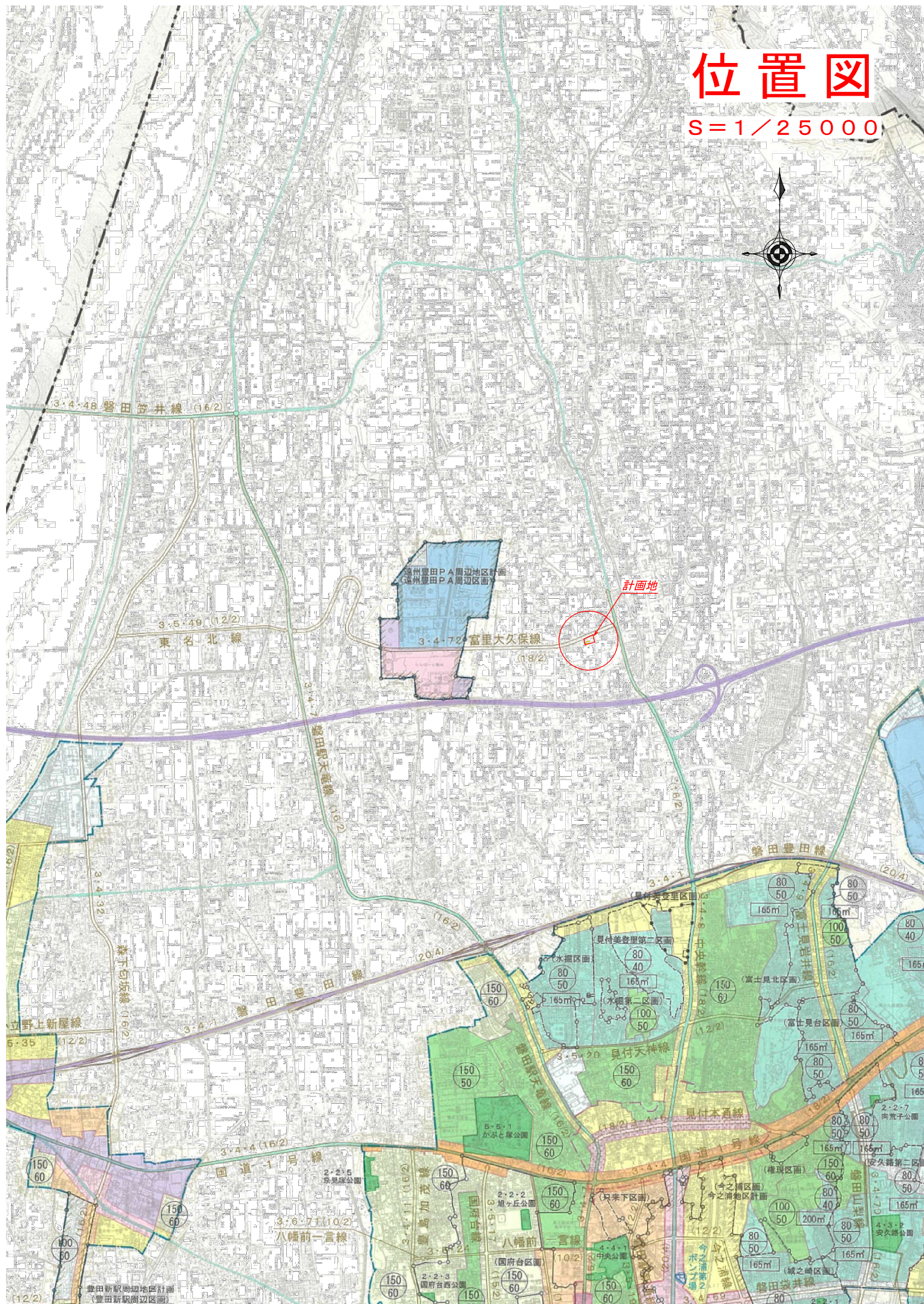
5 予定地で行われても支障がない（やむを得ない）と認められること。

計画地は、上述のとおり磐田市都市計画マスタープランの産業拠点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。

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ありません。

また、周辺における市街化を促進するおそれもなく当該地域で行う必要性が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。

S = 1 / 2 5 0 0 0



	種 別	面積㎡	比率%	備考
	建 物	369.17	15.95	工場(一部店舗)
	調 整 池	7.20	0.31	
	駐車場・他	1937.92	83.74	普通車46台
	合 計	2314.29	100.00	

調整容量の算定

A:開発区域面積 ≡ 0.2314 ha
a2:直接放流面積 ≡ 0.0086 ha
a1:調整池流入面積 ≡ A1-a2 = 0.2228 ha
必要調整容量 ≡ 111.95 m3
オープン調整池容量 ≡ 7.12 m3(不足104.83m3)
不足1割加算容量 ≡ 115.32 m3
地下調整池容量 ≡ 115.73 m3...110.4%OK
合計貯留容量 ≡ 122.85 m3

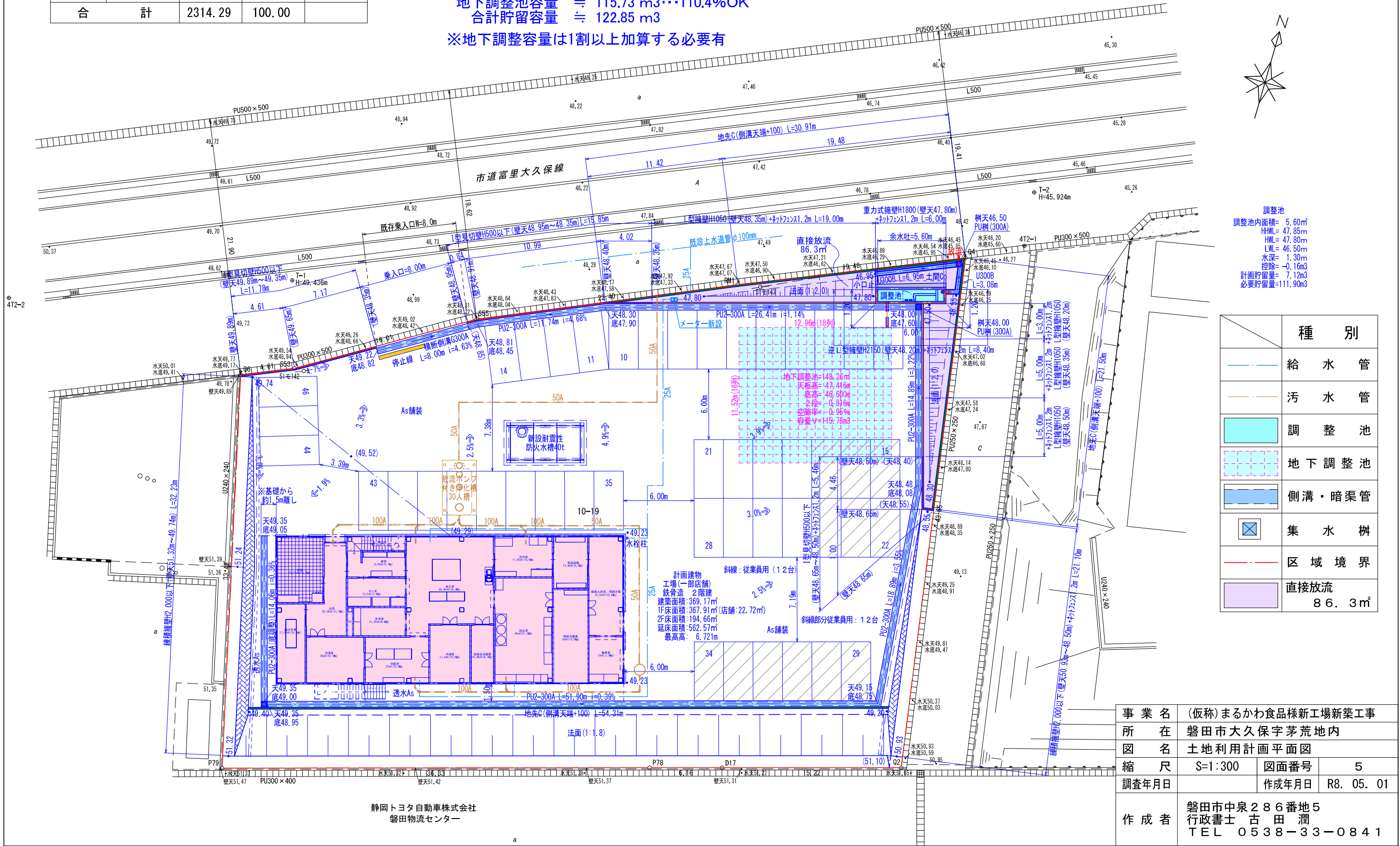
※地下調整容量は1割以上加算する必要有

点 名	X座標	Y座標
4 T 2-1	-138243.085	-59262.160
4 T 2-2	-138271.130	-59343.918
T-1	-138263.059	-59321.176
T-2	-138238.494	-59262.618

(給排水計画平面図)
土地利用計画平面図

S=1/300

所在 磐田市大久保字茅荒



調整池
調整池内面積= 5.60㎡
HHWL= 47.85m
HWL= 47.80m
LWL= 46.50m
水深= 1.30m
控除= -0.16m3
計画貯留量= 7.12m3
必要貯留量=111.90m3

	種 別
	給 水 管
	汚 水 管
	調 整 池
	地 下 調 整 池
	側溝・暗渠管
	集 水 樹
	区 域 境 界
	直接放流 86.3㎡

事業名	(仮称)まるかわ食品様新工場新築工事		
所在	磐田市大久保字茅荒地内		
図 名	土地利用計画平面図		
縮 尺	S=1:300	図面番号	5
調査年月日		作成年月日	R8. 05. 01
作成者	磐田市中泉286番地5 行政書士 古 田 潤 TEL 0538-33-0841		

地域未来投資促進法第11条第1項に規定する土地利用調整計画の策定について

焼津市都市計画課

現在、焼津市が作成している「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(平成19年法律第40号)」(以下「地域未来投資促進法」という。)第11条第1項に基づく「土地利用調整計画」について、静岡県開発審査会審議規程第9条第1号に基づき審査会に意見を求めます。

1 地域未来投資促進法にかかる手続きの主な流れ

- ①国の「基本方針」に基づき、県及び市は「基本計画」を策定し、主務大臣が同意。
- ②(土地利用の調整を要する場合)市は「土地利用調整計画」を策定し、県知事が同意
- ③事業者は、「地域経済牽引事業計画」を策定し、県知事又は市長が承認
- ④国は、地方公共団体及び事業者を支援

2 開発審査会に意見を求める理由

静岡県及び焼津市が提出した「静岡県焼津市基本計画」は、令和6年9月20日に主務大臣から同意を受け、また、令和8年3月27日に変更同意を受けております。

今後は、「土地利用調整計画」の県知事同意、「地域経済牽引事業計画」の焼津市長承認を経て、計画地での施設整備を予定しています。

地域未来促進法第18条の規定では、都道府県知事(処分庁)は、同法で規定している施設整備について、都市計画法などの許可の配慮をするものとしています。

また、開発許可制度運用指針では、それらの施設について都市計画法34条第14号に基づいて通常原則として許可して差し支えないものと整理しており、静岡県開発審査会では「包括承認基準27 地域経済牽引事業の用に供する施設」として規定しています。

当該包括承認基準の適用にあたっては、土地利用調整計画についてあらかじめ審査会で意見を求めた上で策定することとしているため、審査会に対して意見を求めます。

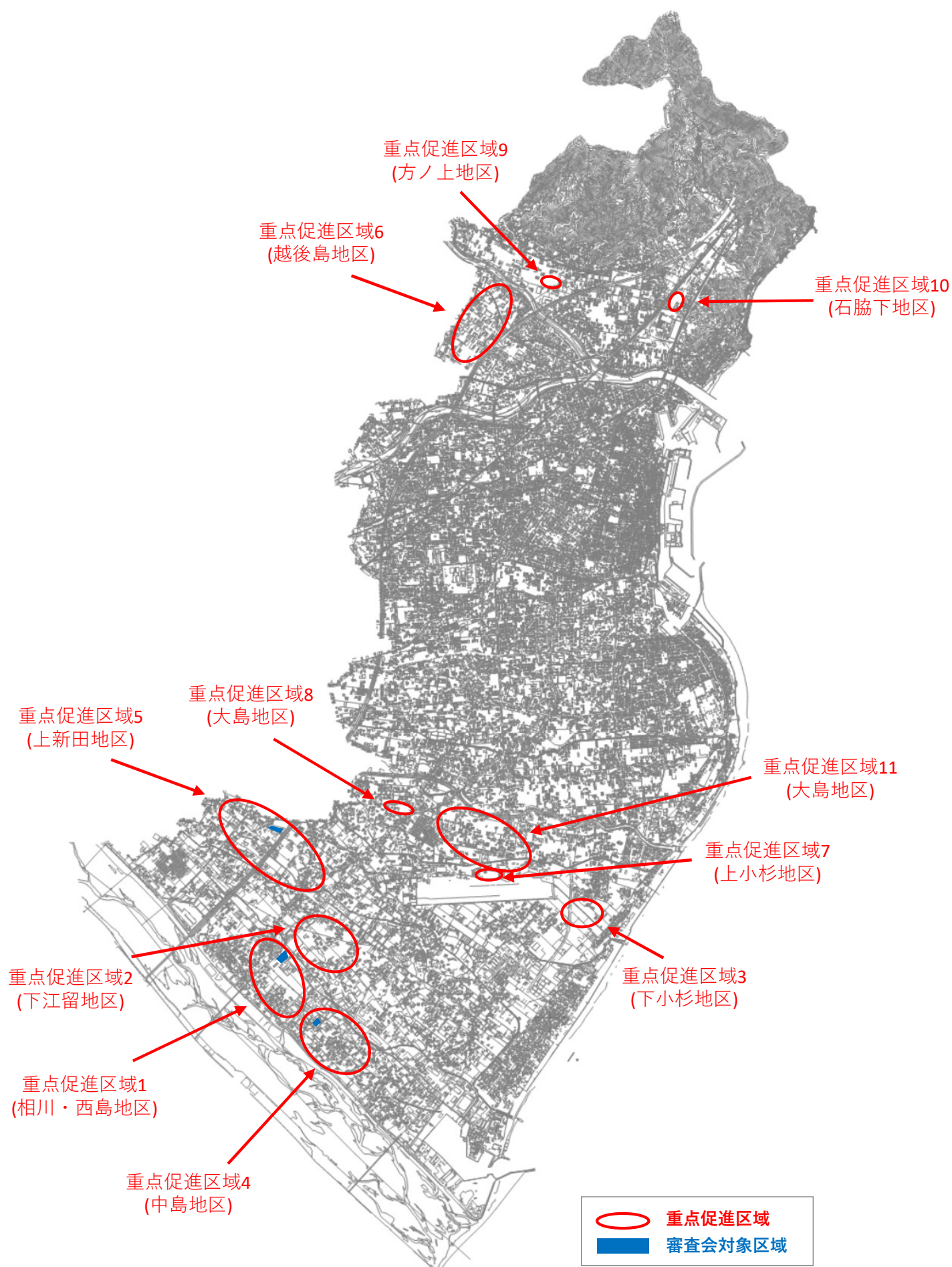
3 今回意見を求める土地利用調整計画

重点促進区域1 相川地区6
重点促進区域4 中島地区1
重点促進区域5 上新田地区7

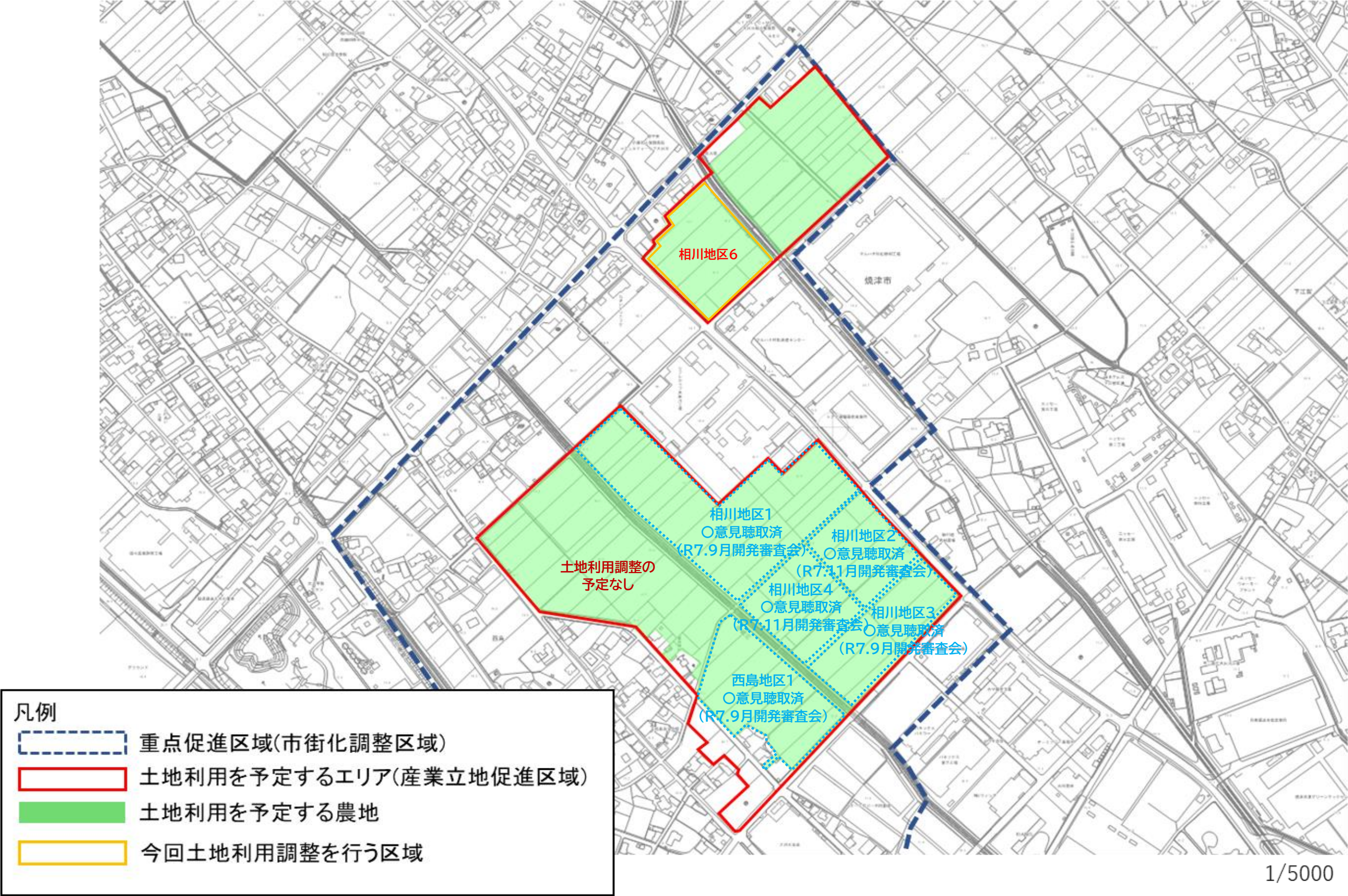
4 その他

- ・企業活動への影響の観点から事業者名は公表していない。
- ・あくまでも土地利用調整計画の段階であるため、建物の図面等詳細な開発行為の内容は未定。

位置図



焼津市基本計画-重点促進区域1（相川・西島地区）県開発審査会に意見を求める土地利用調整区域の位置



周辺状況図（焼津市基本計画-重点促進区域4（中島地区））



