様式第１号（第３条関係）

富都第１００号
令和８年８月３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。

<table>
<tr><td colspan="2">事業予定者の住所</td><td colspan="8">東京都中央区京橋三丁目9番5号</td></tr>
<tr><td colspan="2">氏名</td><td colspan="8">スタック株式会社　代表取締役　宮﨑　英樹</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="8">富士宮市山宮字篠坂3645番121の一部、3645番128の一部、3645番129の一部、3645番135の一部、3645番136、3645番178の一部、3645番195の一部、3645番274の一部、3645番304の一部、3645番305の一部、3645番306、3645番307、3645番308、3645番309の一部、3645番312の一部、3645番313、3645番314の一部、3645番121地先道路敷、3645番178地先道路敷</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域の面積</td><td colspan="8">7,959.62平方メートル</td></tr>
<tr><td colspan="2">目的</td><td colspan="8">工場の建設に伴う敷地造成</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">開発区域内の土地の現状</td><td>地目
区分</td><td>宅地</td><td>農地</td><td>雑種地</td><td>官有地</td><td>その他</td><td colspan="2">合　計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>864.64㎡</td><td>3.31㎡</td><td>7,058.55㎡</td><td>33.12㎡</td><td></td><td colspan="2">7，959.62㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地利用計画</td><td>予定建築物等の用途及び規模構造</td><td colspan="8">工　場：鉄骨造平家建（建築面積：921.12㎡、延床面積：958.62㎡）</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="8">調整池（既設）：必要調整容量　461.7㎥
計画調整容量　544.3㎥
緑　地：1,716.83㎡（21.57%）
駐車場：253.50㎡（駐車ます15区画）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地域指定の適合状況</td><td colspan="8">市街化調整区域</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">排水施設</td><td colspan="2">放流先</td><td colspan="6">普通河川粟倉5号　→　準用河川市兵衛沢　→
普通河川弓沢川　→　一級河川弓沢川　→
一級河川潤井川　→　海</td></tr>
<tr><td colspan="2">汚水の処理方式</td><td colspan="6">合併処理浄化槽2基（既設）人槽調整予定</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td colspan="2">道路名
県道富士宮富士公園線</td><td rowspan="2">取付道路</td><td colspan="3">延　長
（新設道路なし）</td></tr>
<tr><td colspan="2">幅　員
9.47～9.96m</td><td colspan="3">幅　員　　m</td></tr>
</table>

そ　の　他 （地盤、がけ面、緩衝帯）	申請地は南北に長い形状となっており南に向かって傾斜しています。工場建築予定の北側は盛土を行い、ストックヤード計画地の南側は切土を行い造成します。また、外周に緑地を設けて緩衝帯とします。
該　当　条　項	都市計画法第34条第14号（付議基準13 地域振興のための工場等）
理　由	事業予定者であるスタック株式会社は、主に常設ボイラ設備・非常用発電機設備向けの排気用煙突の設計、製造、施工を行っており、東京都の事務所で設計、調査及び現地据付管理を行い、製作及び現地据付を協力会社に委託しています。近年、協力会社において高齢化や事業承継問題が顕在化しており、外部委託を前提とした製作体制を安定的に維持することが困難となってきたことから、事業の安定的な継続、品質管理及び納期遵守を確保するため、製作工程を自社内に取り込み、新たに自社工場の整備を計画するものです。 また、煙突等の製作に期間を要することから、納品の都合上一定量のストックをするためのヤードが必要であり、資材調達及び加工工程において本市内の取引先・協力会社との連携を図るため、新たな工場用地を探したところ、市街化調整区域ではあるものの、取引先との距離が近く、資材の受渡しや加工品の搬入出を効率的に行うことが可能な本申請地が見当たり、事業計画の見通しが立ったことから本申請に至ったものです。
処分庁の意見	本件は、付議基準13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** **⑴　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、7,959.62平方メートルであり、適合します。 **⑵　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。

	⑶　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。 　本件については、富士宮市土地利用の適正化に関する指導要綱に基づき、関係各課と土地利用について調整をし、令和８年８月４日に市長の承認を受けています。 　また、計画地周辺に本市の主要な工業団地が二つ存在しており、周辺の土地利用状況と適合しています。 ⑷　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が法令違反をしている事実はありません。 ⑸　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６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上で、産業の立地を促進する地域である「緑・産業振興地域」に位置し、市の計画に適合すると考えられます。 ⑹　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ならないこと。 　計画する施設は、商業施設ではありません。 ２　付議基準13地域振興のための工場等への適合状況 ⑴　工場等は、製造業の工場、研究所又は情報通信業の開発センター、計算センター、データセンターなどであること。 　予定建築物は、日本標準産業分類の製造業（金属製品製造業のうち建設用・建築用金属製品業）の工場です。 ⑵　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。

	計画地南側の山宮工場団地内及びその周辺に主要取引先・協力会社が集積していることから、事業効率が良い場所であり、計画地周辺は一部民家があるものの、本事業では工業用水や油の使用もなく、臭気は一切発生しません。騒音対策として建物本体の防音対策のほか、騒音発生作業をパーティションで区切る対策を行います。また、粉塵に対しては集塵機を設置して対策を行うため、本事業により周辺環境に及ぼす影響は少ないものと考えます。 また、出荷先である関東圏及び甲信越のほか、今後販路を拡大する中京圏へのアクセスにも優れております。 **⑶　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。** 対象となる土地は、第６次富士宮市総合計画土地利用構想において、豊かな自然環境を保全するとともに、国道469号など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「緑・産業振興地域」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。** **⑴　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。** 計画地に接する県道富士宮富士公園線の道路幅員は、９メートル以上あるため、新たに拡幅する必要はありません。 生活用水は、西富士用水から引き込み使用します。 汚水は、既設の合併処理浄化槽２基を使用し、調整池を介し普通河川粟倉5号に放流します。 雨水対策は、既設の調整池を使用し、同河川に放流します。 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。 **⑵　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。** 計画地周辺には山宮工場団地、南陵工業団地が位置しており、南側には住宅が点在していますが、騒音及び粉塵対策を行

	うことから周辺土地利用に大きな変化がもたらされるおそれはないものと考えます。 **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。** 前述のとおり、計画地は、第６次富士宮市総合計画土地利用構想において、豊かな自然環境や優良農地を保全しつつ、国道469号などの広域的な幹線道路の利便性を生かし、周辺の自然環境や集落環境、景観との調和した産業の立地を図る「緑・産業振興地域」に位置しており、予定地で行われても支障がないと考えられます。 また、計画地周辺には工業団地が立地しており、住居系の用途は予定されておらず、周辺環境に影響は少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13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。

位　置　図　S=1:25,000

0　500　1000m　2000m

申請地　富士宮市山宮3645-128ほか

一般国道１３９号
県道富士富士宮線
一般国道４６９号
北山工業団地
北山Ｉ．Ｃ
主要地方道富士白糸滝公園線
県道富士富士宮公園線
山宮工場団地
富士山南陵工業団地
一般国道１３９号
三沢川二級河川
三沢川二級河川調整池
緑園公園内調整池
富士宮市

凡　例

●	申請地
―	国　道
―	県　道
―	市　道
―	ＪＲ
―	河　川

凡　例

□	市街化区域	□	準住居地域
□	市街化調整区域	□	近隣商業地域
□	第一種低層住居専用地域	□	商業地域
□	第二種低層住居専用地域	□	準工業地域
□	第一種中高層住居専用地域	□	工業地域
□	第二種中高層住居専用地域	□	工業専用地域
□	第一種住居地域	□	都市計画公園
□	第二種住居地域		

位　置　図　S=1:25,000

0　500　1000m　2000m

山宮工場団地	富士山南陵工業団地
㈱日本プラスト	㈱望月鉄工所
㈱富士アールアンドディー	㈱サトウ
㈱エコネコル	㈱アマダ
㈱土井鋼材	㈱ファイン電子機器
㈱磯貝製作所	アイテーエンジニアリング㈱
㈱富士化工研究所	㈱シービーアール
ジャトコ㈱	エリエールペーパー㈱
㈱ミダック	東洋カプセル㈱
明和工業㈱	ＴＯＫＡＩ
㈱中里メッキ	富士宮通運㈱
勝又工業㈱	小林工業㈱
埼玉プレス鍛造㈱	㈱佐藤工機
㈱ヤギフジ	三生医薬㈱
㈱アイ・ケイ	
（有）井出制作	
秋山プラント工業㈱	
（有）渡邉鉄工所	
望月リング㈱	
富士大洋㈱	
ユニプレス㈱	

申請地　富士宮市山宮3645-128ほか

北山工業団地　山宮工場団地　富士山南陵工業団地

一般国道１３９号　県道富士富士宮線　一般国道４６９号　北山Ｉ．Ｃ　主要地方道富士白糸滝公園線　県道富士富士宮線　一般国道４６９号　一般国道１３９号　富士山南陵工業団地線　富士山南陵工業団地線

㈱望月鉄工所　㈱クリーンコントロールサービス　㈱ヤギフジ　㈱望月リング　㈱プラン・ティー　㈱井田工業　㈱エコネコル　（有）長谷川工業　㈱ニッケン鋼業

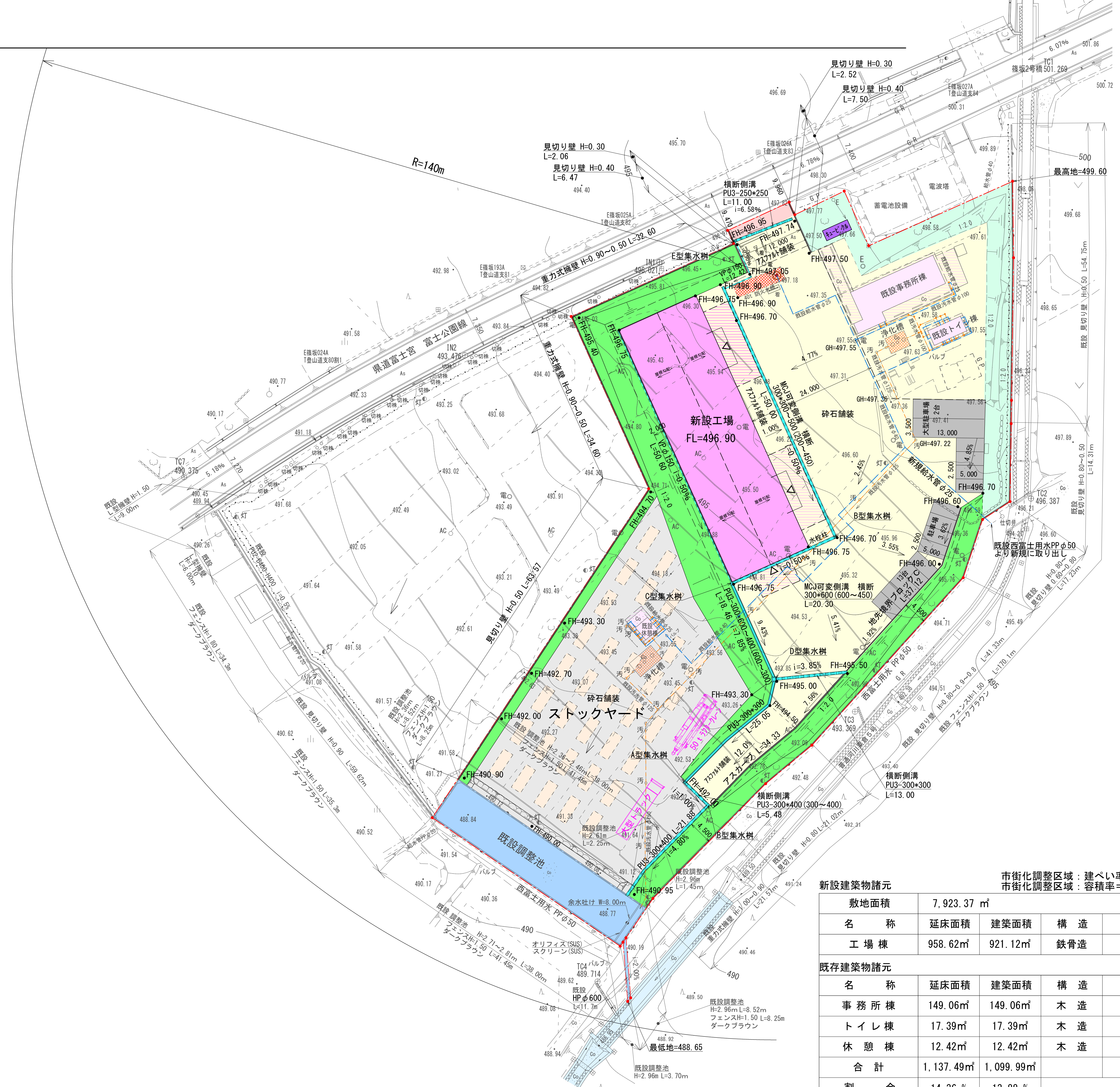
凡　例

●	申請地
━	国　道
━	県　道
━	市　道
━	ＪＲ
━	河　川

凡　例

□	市街化区域	■	準住居地域
□	市街化調整区域	■	近隣商業地域
■	第一種低層住居専用地域	■	商業地域
■	第二種低層住居専用地域	■	準工業地域
■	第一種中高層住居専用地域	■	工業地域
■	第二種中高層住居専用地域	■	工業専用地域
■	第一種住居地域	■	都市計画公園
■	第二種住居地域		

土地利用計画平面図 S=1:708



凡　例

種　別	面　積	比 率
開 発 区 域	7,959.62 ㎡	100.0 %
予定建築物	921.12 ㎡	11.57 %
既存建物	178.87 ㎡	2.25 %
既存調整池	354.45 ㎡	4.45 %
造 成 緑 地	1,228.44 ㎡	15.43 %
既 存 緑 地	488.39 ㎡	6.14 %
駐　車　場	253.50 ㎡	3.19 %
ストックヤード	1,824.70 ㎡	22.92 %
道 路 用 地	29.70 ㎡	0.37 %
そ　の　他	2,680.45 ㎡	33.68 %
場 内 通 路		
排 水 施 設		
擁　　壁		
キュービクル		
製　　品		
既存排水施設		
既存合併処理浄化槽		
既存防火水槽		
既設給水管 新設給水管		
既設汚水管		
放流先水路		
流 水 方 向		

市街化調整区域：建ぺい率＝６０％
市街化調整区域：容積率＝２００％

新設建築物諸元

敷地面積	7,923.37 ㎡			
名　　称	延床面積	建築面積	構　造	階数
工 場 棟	958.62㎡	921.12㎡	鉄骨造	平屋

既存建築物諸元

名　　称	延床面積	建築面積	構　造	階数
事 務 所 棟	149.06㎡	149.06㎡	木　造	平屋
トイレ棟	17.39㎡	17.39㎡	木　造	平屋
休 憩 棟	12.42㎡	12.42㎡	木　造	平屋
合　計	1,137.49㎡	1,099.99㎡		
割　　合	14.36 %	13.88 %		

既存防災調整池諸元

調整池面積	354.45 ㎡	HHWL	490.62m
必要調整容量	461.7 m³	HWL	490.50m
計画調整量	544.3 m³	LWL	488.75m
オリフィス	H=110*B=120	池　底	488.60m
スクリーン	420*700*280	余水吐	H=0.12m W=8.01m

様式第１号（第３条関係）

磐 建 計 第 277 号
令 和 8 年 7 月 31 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。

<table>
<tr><td colspan="2">事業予定者の住所</td><td colspan="5">磐田市向笠西５７６番地の８</td></tr>
<tr><td colspan="2">氏名</td><td colspan="5">・渥美陽子
・合同会社予祝ばーすティラノ代表社員　渥美大悟朗</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="5">磐田市西貝塚字安久路 2242 番地 1、2242 番地 2、2241 番地 1、2241 番地 2</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域の面積</td><td colspan="5">実測2,510.19平方メートル　公簿2,520平方メートル
（都市計画法第29条第1項適用外）</td></tr>
<tr><td colspan="2">目的</td><td colspan="5">既存建築物の改築（診療所及びサウナ）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">開発区域内の土地の現状</td><td>地目
区分</td><td>宅地</td><td>農地</td><td>山林</td><td>合計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>2,520 ㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>2,520 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地利用計画</td><td>予定建築物等の用途及び規模構造</td><td colspan="5">診療所兼サウナ　　鉄骨造２階建
建築面積377.79㎡　延床面積527.58㎡（サウナ部分73.14㎡）</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="5">駐車場・通路　　1,967.88㎡（78.39%）
緑地　　113.87㎡（ 4.54%）
設備置き場　　50.65㎡（ 2.02%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地域指定の適合状況</td><td colspan="5">用途指定なし</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">排水施設</td><td>放流先</td><td colspan="4">道路側溝⇒（準）城之崎川⇒（二）安久路川
⇒(二)今ノ浦川</td></tr>
<tr><td>汚水の処理方式</td><td colspan="4">公共下水道</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td colspan="4">道路名　市道富士見台中泉幹線（磐田山梨線）
市道中泉新貝幹線（磐田袋井線）</td></tr>
<tr><td colspan="4">幅員　19.9m
21.3m</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他
（地盤、がけ面、緩衝帯）</td><td colspan="5">地　盤：良好です。
がけ面：ありません。
緩衝帯：特に設けません。
盛土切土等：造成は行いません。</td></tr>
</table>

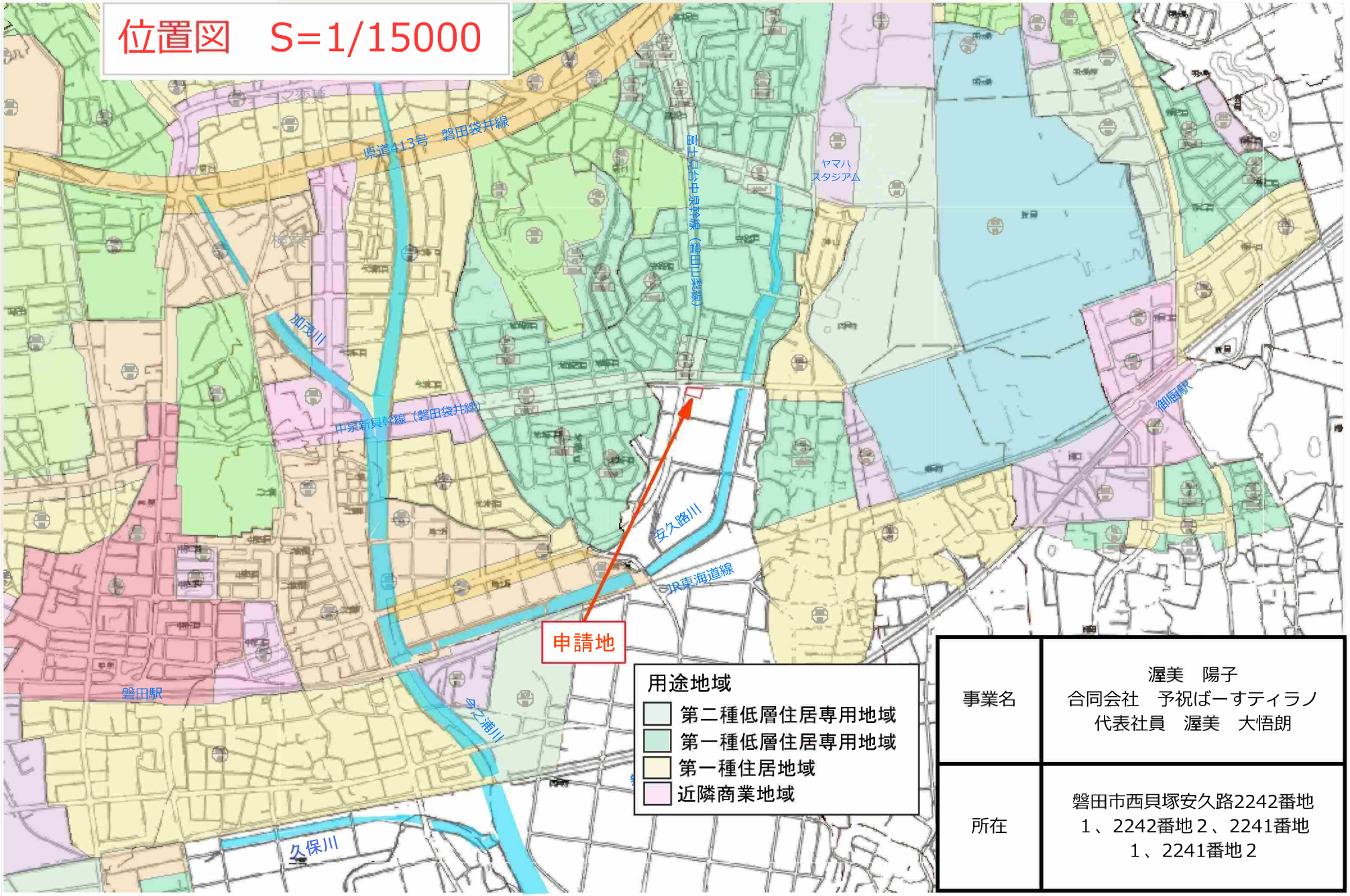
該　当　条　項	都市計画法第34条第14号
理　　由	医師渥美陽子は、鹿児島大学医学部を卒業後、鹿児島生協病院にて初期研修医として勤務し、神奈川県で院長を務め、女性のライフステージに寄り添う医療の実践に取り組んできました。 これまでの診療経験を通じて、病気や症状に対して治療を行うだけでなく、日常生活の中で健康を維持し、疾病を予防することの重要性を強く認識するようになり、自ら理想とする医療を実現するためにクリニック開業を計画しました。 今回開設を予定しているクリニックは、特に女性の健康を中心に、心身の不調を未然に防ぎ、安心して生活できる地域づくりに貢献する地域密着型の医療機関を目指しています。その取り組みの一環として、健康増進施設であるミストサウナを導入します。 サウナ施設はクリニック受診者の利用を主な対象とし、サウナ施設単独での大規模な集客を目的とするものではなく、医療機関に付随する健康増進施設として運営するものです。 本計画地は、第二種低層住居専用地域に隣接した土地であり、施設も診療所として平成３年から約 30 年間使用され、その後も仮設の自動車販売店・修理工場として活用されていた施設の跡地利用であり、最適地であると判断しました。 なお、本計画は包括承認基準 11「公共公益施設（診療所）」の立地基準を満たす診療所及び第二種低層住居専用地域に建築可能なサウナ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 ⑴ 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2,510.19 ㎡（0.2ha） です。 ⑵ 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、宅地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。 ⑶ 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確認を令和８年７月31日付けで受けています。 また、計画地は第二種低層住居専用地域の隣接地であり、周辺の土地利用状況に適合します。 ⑷ 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。 ⑸ 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。 本計画地は、第二種低層住居専用地域に隣接した土地であり、磐田市都市計画マスタープランにおいて、沿道の街並み形成や歩行者空間のあり方等について幅広く検討すると位置付けた市道富士見台中泉幹線（磐田山梨線）及び市道中泉新貝幹線（磐田袋井線）沿いに位置し、良好な住環境の確保に寄与します。 また、第2次磐田市総合計画の基本施策である子ども・子育て支援の充実、健幸いわた21に定められたライフコースアプローチを意識した健康づくりの推進に沿ったものであり、市の健康づくりの推進にも寄与するものです。

	⑹ 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、診療所兼サウナ施設で公共公益施設と第二種低層住居専用地域で認められた小規模店舗であり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 計画地は、第二種低層住居専用地域の隣接地であり、診療所として支障がありません。 磐田市では産婦人科不足が課題となっており、今回の計画は産婦人科の診療所の設置とともに産前、産後をケアする重要な取り組みと考えています。 （10万人当たり産婦人科数　全国平均3.71件　磐田市2.40件） また、本計画は、空き家の発生を抑制し活用・流通を促進するものであり、市が目指す良好な住環境の整備を進めるためにも重要と考えています。 3　市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適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 ⑴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。 ・申請地は、平成３年から令和５年まで診療所として約30年にわたり内科の診療所として経営されていた施設をそのまま使用します。 （令和６年７月～令和７年12月は仮設の自動車販売店・修理工場として使用） ・接する道路は、北側は市道中泉新貝幹線（幅員21.3m）、西側は市道富士見台中泉幹線（幅員19.9m）であり、新たな整備は必要ありません。 ・汚水排水は市道中泉新貝幹線に埋設された下水道本管に放流します。

	・上水道も既設の施設を使用するため、新たな整備は必要ありません。 ・雨水排水は既存施設の排水に則り行うため、本計画に起因する河川改修が必要になることはありません。 　このことから周辺の生活環境及び自然環境への影響はありません。 ⑵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、約30年にわたり診療所として経営が行われており、新たに新設する事業においても主とする事業は診療所としての業務です。 また、道路対側は第二種低層住居専用地域であり、本計画の規模のサウナ施設の立地が可能な場所であることから、土地利用に関して大きな変化をもたらすおそれはないと考えています。 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。 申請地は、幹線道路沿いで市街化区域に隣接した場所です。以前から診療所として利用されていた施設をそのまま使用するものであり、これにより市街化拡大される恐れはありません。 また、本計画は、産婦人科クリニックにミストサウナを併設することで、当該地域住民のさらなる健康増進を目的としています。 建物の用途としては、以前同様に診療所としての利用を主としたものであり、そこに健康維持・増進を目的としてサウナを付帯するという形式となります。基本的には同じ用途であり、サウナも小規模なものであることから周囲への影響はほとんどないと考えます。 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、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。

位置図　S=1/15000



事業名	渥美　陽子 合同会社　予祝ばーすティラノ 代表社員　渥美　大悟朗
所在	磐田市西貝塚安久路2242番地 1、2242番地２、2241番地 1、2241番地２

土地利用計画平面図

S=1:300

磐田市西貝塚地内



土地利用率表

着色	名 称	面 積	比率
	建物	377.79㎡	15.05%
	通路・駐車場	1,967.88㎡	78.39%
	緑地	113.87㎡	4.54%
	設備置場	50.65㎡	2.02%
	申請区域	2,510.19㎡	100.00%

※値は全てCAD求積

凡 例

雨水排水	集水桝・側溝等
流向	アスファルト舗装

※全て既存敷地内の既存建物及び構造物を利用する

図面名	土地利用計画平面図	図面番号	
申請者名	渥美 陽子 合同会社予祝ばーすティラノ		
縮 尺	1/300	作成年月日	2026年7月31日
作成者	森上総合設計株式会社		

様式第１号（第３条関係）

磐建計第274号
令和８年７月31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。

<table>
<tr><td colspan="2">事業予定者の住所</td><td colspan="7">大阪府寝屋川市池田新町19番30号</td></tr>
<tr><td colspan="2">氏名</td><td colspan="7">ニシリク株式会社　代表取締役　千原裕輝</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="7">磐田市岩井字北原 1814 番　外 27 筆、磐田市岩井字北原 1820 番外 7 筆の一部、道の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域の面積</td><td colspan="7">公簿42,385.35平方メートル</td></tr>
<tr><td colspan="2">目的</td><td colspan="7">大規模流通業務施設の建設に伴う敷地造成</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">開発区域内の土地の現状</td><td>地目
区分</td><td>宅地</td><td>農地</td><td>山林</td><td>公共用地</td><td>その他（雑種地）</td><td>合　計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>17,528.35㎡</td><td>15,862㎡</td><td>6,919㎡</td><td>㎡</td><td>2,076㎡</td><td>42,385.35㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地利用計画</td><td>予定建築物等の用途及び規模構造</td><td colspan="7">倉　庫：延床面積：6,758.34㎡、構造：鉄骨造2階建
事務所：延床面積：　189.00㎡、構造：鉄骨造平屋建
休憩所：延床面積：　16.93㎡、構造：鉄骨造平屋建</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="7">緑地　1,626.24㎡（3.96％）
駐車場　514.00㎡（1.25%）　普通車24台
調整池　1,094.42㎡（ 2.67%）　計画容量3525.79㎥
通路・その他　37,756.05㎡（92.12%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地域指定の適合状況</td><td colspan="7">用途指定なし</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">排水施設</td><td>放流先</td><td colspan="6">調整池 ⇒ 道路側溝 ⇒ (二)安久路川 ⇒ 海</td></tr>
<tr><td>汚水の処理方式</td><td colspan="6">合併処理浄化槽（18人槽及び5人槽）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td colspan="3">道路名　岩井鎌田幹線</td><td rowspan="2">取付道路</td><td>延　長　―</td></tr>
<tr><td colspan="3">幅　員　13.05m
（車道幅員　　m、
歩道幅員　　m）</td><td>幅　員　―　m</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他（地盤、がけ面、緩衝帯）</td><td colspan="7">地盤は磐田原台地であるため良好です。申請地南・東側に崖が存在しますが、予定建築物は２Ｈ離し建築します。計画地外周部には緩衝帯を設け周辺環境との調和に努めます。</td></tr>
</table>

該　当　条　項	都市計画法第34条第14号
理　　由	申請者は昭和 27 年 4 月に法人として設立され、大阪府寝屋川市を本拠地として、一般貨物自動車運送業、利用運送業、一般倉庫事業等を主たる事業として全国規模で物流サービスを提供しています。 特に二輪車、自動車関連製品、楽器、精密機器等、専門性を要する物流分野を強みとしており、国内大手メーカーと長年にわたり継続的な取引を行っています。 近年、取扱数量の増加に加え、災害時等を想定した事業継続計画（BCP）の観点から、既存倉庫機能を補完し、物流体制の安定化および業務効率化を図る必要性が高まっています。 本計画では、既存建物を倉庫として継続使用するとともに、新たに倉庫、事務所および従業員用休憩所を整備する計画です。 候補地の選定にあたり、本計画地は既存事業用地の隣接地であり、主要地方道に近接し、新東名高速道路浜松浜北インターチェンジおよび東名高速道路磐田インターチェンジへのアクセス性にも優れています。また、内陸立地で津波被害の想定がなく、原子力発電所の緊急防護措置区域外に位置することから、BCP 上も有利な立地条件を有しています。 本計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて、産業集積地区や産業軸の軸周辺に位置し、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地区として位置づけられています。 計画地は東名高速道路の磐田インターチェンジの２キロメートル圏内に位置し、産業軸に位置付けた道路から直接乗り入れできるため、円滑な輸送が可能となり、事業効率化や取引先へのサービス向上により地域の経済活動の活性化に寄与するものと認められます。 計画地は、付議基準２　大規模流通業務に規定する指定地域（令和３年４月１日付け 磐田市指定）の基準に適合するものです。 以上の理由から、都市計画法第 34 条第 14 号に基づく静岡県開発審査会個別付議基準 2「大規模流通業務施設」として付議します。

処分庁の意見	本案件は、付議基準２の大規模流通業務施設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** **⑴ 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。** 開発区域は、40,990.71平方メートルであり、これに適合します。 **⑵ 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。 **⑶ 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７月２日付けで受けています。 また、計画地は産業集積地区や産業軸の軸周辺に位置し、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が検討可能であり、物流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。 **⑷ 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。 **⑸ 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。** 都市計画マスタープランにおいて、産業集積地区や産業軸の軸周辺は、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

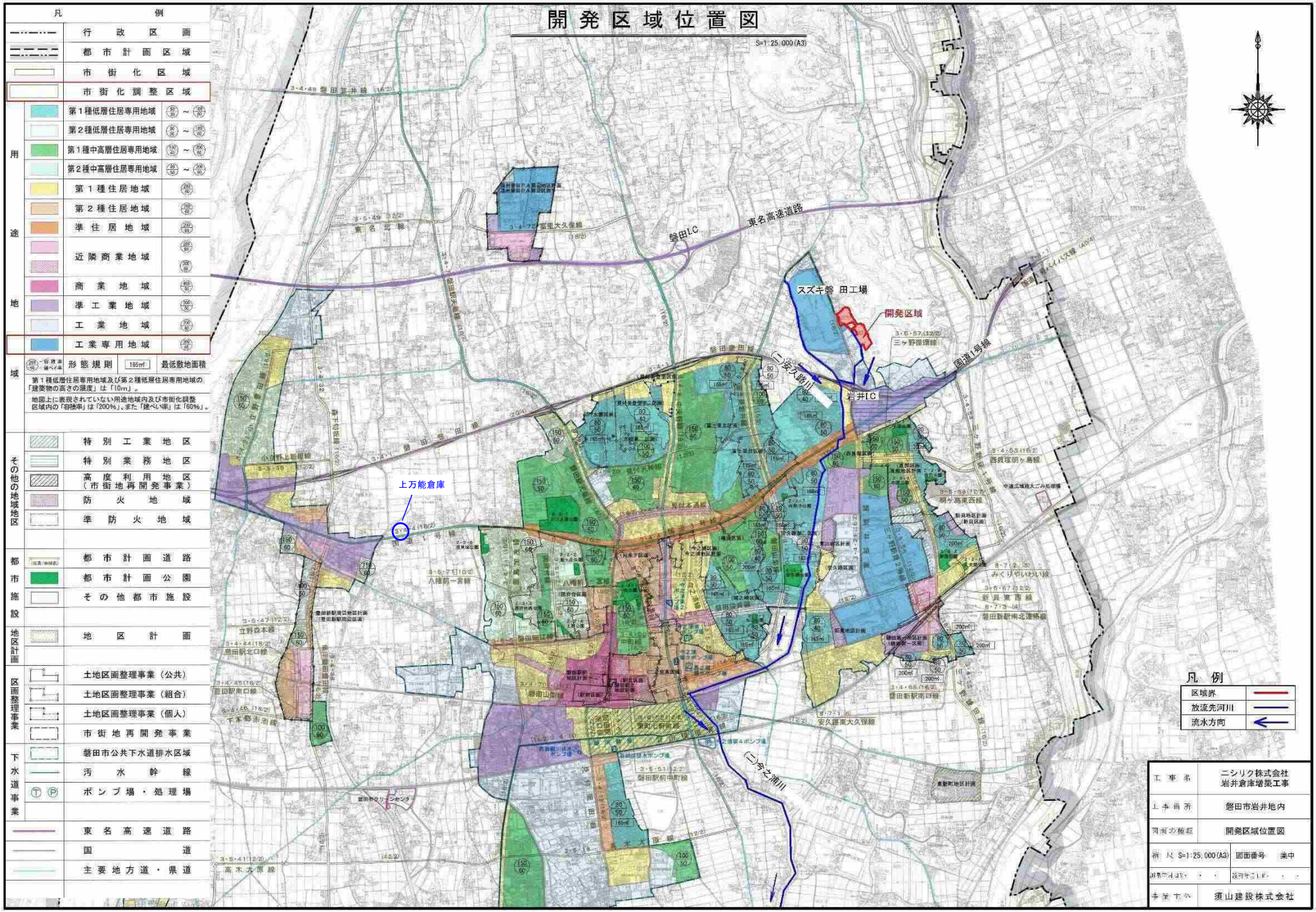
	場等の立地を検討する地区として位置づけられています。 計画地は、産業集積地区の周辺かつ、産業軸に位置付けた道路から直接乗り入れができること、事業効率化や取引先へのサービス向上が図れること等からも、地域の経済活動の活性化に寄与するものと認められます。 **⑹ 商業施設は、既存の商業用地の再開発を除き対象とならないこと。** 予定建築物は、商業施設に該当しません。 **２　付議基準２「大規模流通施設」への適合状況について** **⑴ 予定建築物が、大規模な流通業務施設であること及び、施設の対象となる土地の面積が2,000平方メートル以上であること。** 予定建築物は、付議基準に定める建築物の基準の内、１（１）の貨物自動車運送事業法に規定する大規模流通業務施設に該当するものとして、中部運輸局から令和６年１月26日付け静運輸第1742号により認定する旨の回答を得ています。 また、敷地面積は40,990.71平方メートルであるため、付議基準で定める2,000平方メートル以上を満たしています。 **⑵ 接道及びインターチェンジ等に至るまでの道路要件を満たすこと。** 計画地は、東名高速道路磐田インターチェンジから２キロメートルの距離にある区域内で、磐田市都市計画マスタープランで産業軸に位置付けた道路から直接乗り入れができ、また当該インターチェンジに至るまでの主要な道路幅員は6.5メートル以上であり、市街化調整区域内の既存集落内を通過する道路区間については歩車道が分離されているため、市が定める大規模流通業務施設に規定する指定地域に適合します。 **⑶ 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。** 計画地に優良農地は含まれていません。また、計画地周辺は物流倉庫、工場、山林等が混在した市街化調整区域であることからも将来住居系の

	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はありません。 **⑷ 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。** 周辺の市街化区域の工業系の用途地域は、既に土地利用が進んでおり、本計画規模の40,000平方メートルを超える規模の未利用地はなく、事業地としての適地はありませんでした。このため、市街化区域への立地は困難と考えます。 **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** **⑴ 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。** 計画地が接し、車両が直接出入りする岩井鎌田幹線は、幅員13.05メートル、２車線歩道付きに整備されているため、新たな道路整備の必要はありません。 上水道は、接する市道岩井鎌田幹線にφ150の本管があり、新たな上水道整備の必要はありません。 汚水処理は、計画地内に浄化槽を設置する計画のため、新たな下水道整備の必要はありません。 雨水は、調整池で調整後、道路側溝へ排水します。道路側溝からは、二級河川安久路川へ流下します。それぞれの排水先は、１年確率降雨に対する流下能力があり、当該開発行為に起因する河川改修整備の必要は生じません。 **⑵ 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。** 計画地周辺は物流倉庫、工場、山林等が混在した市街化調整区域であり、隣接する山林や住宅への影響を十分に配慮するため、外周に緩衝帯や緑地を配置した計画としています。 また、今回の計画によりトラック台数及びドライバーの数は増えますが、幹線道路に接しており事業用車両の円滑な出入りが可能な立地であることから、周辺の土地利用に与える影響は軽微であると判断できます。

	なお、搬入出するトラックや社用車・通勤車などの車両については、アイドリングストップの徹底や低速走行の励行について運転手への指導を行い、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、産業集積地区や産業軸の軸周辺に位置し、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地区として位置づけられており、物流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。 また、近隣住民や農地所有者へ事業概要説明を実施し、当該自治会から土地利用計画に対する同意書（令和８年５月15日付け）を得られたものであり、地元からの理解も得られています。 これまでに記載したとおり、本案件は、付議基準に適合し、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。

開発区域位置図

S=1:25,000(A3)



土地利用計画平面図

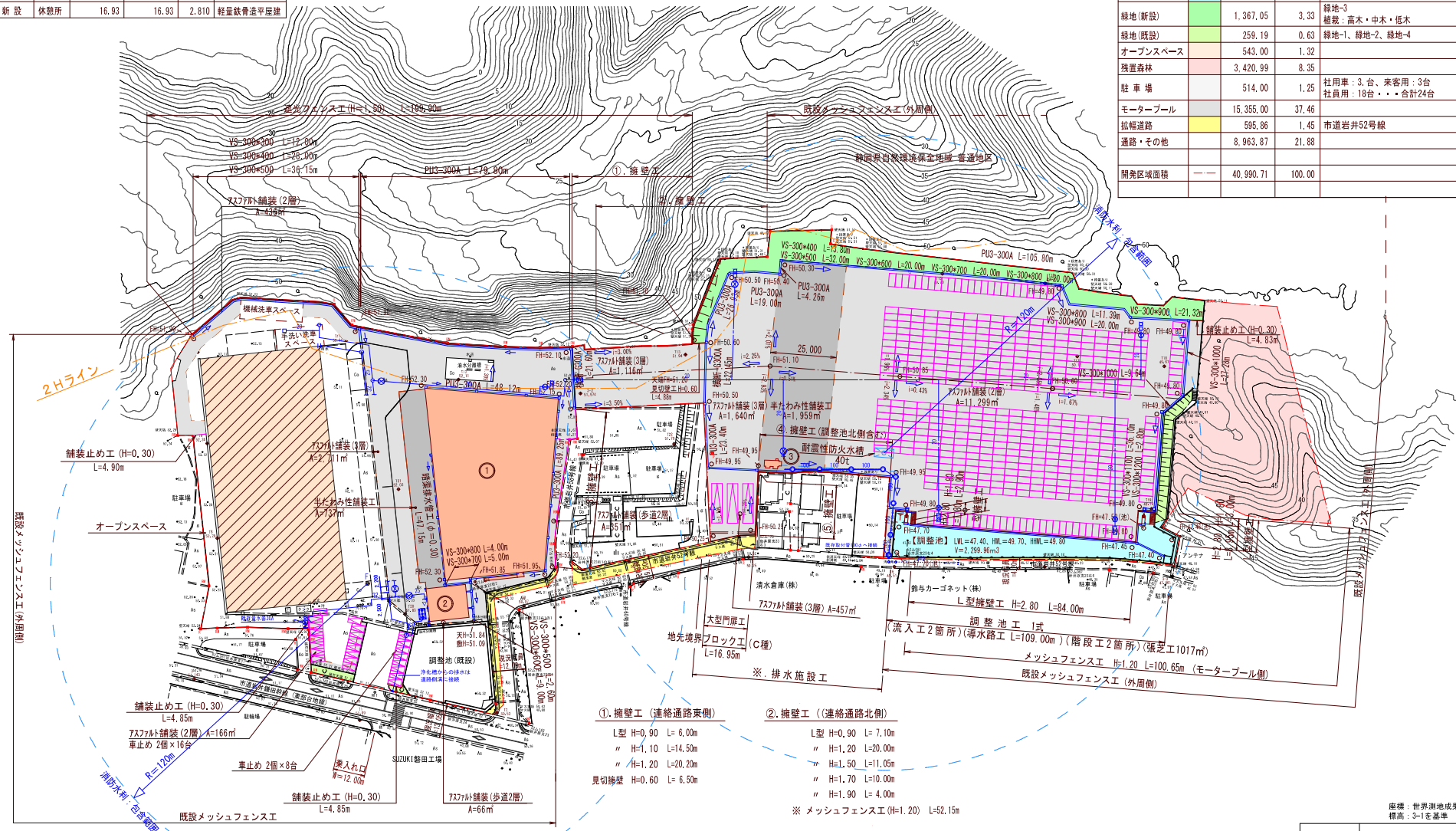
磐田市岩井地内　　S= 1:　750(A1)
1:1,500(A3)

建築物諸元一覧表

番号・記号	既設/新設	用　途	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	高　さ	構造・階数
▨	既　設	倉　庫	5,284.30	5,175.90	9.650	鉄骨造平屋建
①	新　設	倉　庫	3,382.31	6,758.34	16.770	鉄骨造2階建
②	新　設	事務所	193.79	189.00	5.010	鉄骨造平屋建
③	新　設	休憩所	16.93	16.93	2.810	軽量鉄骨造平屋建

土地利用面積一覧表

施　設　名	凡　例	面積(㎡)	割合(%)	備　考
建築物(新設)		3,593.03	8.77	建築面積等：建築物諸元一覧表参照
建築物(既設)		5,284.30	12.89	
調 整 池		1,094.42	2.67	計画調整容量＝2,299.96m3
緑地(新設)		1,367.05	3.33	緑地-3 植栽：高木・中木・低木
緑地(既設)		259.19	0.63	緑地-1、緑地-2、緑地-4
オープンスペース		543.00	1.32	
残置森林		3,420.99	8.35	
駐 車 場		514.00	1.25	社用車：3台、来客用：3台 社員用：18台・・・合計24台
モータープール		15,355.00	37.46	
拡幅道路		595.86	1.45	市道岩井52号線
通路・その他		8,963.87	21.88	
開発区域面積	――	40,990.71	100.00	



①.擁壁工（連絡通路東側）

L型	H=0.90	L= 6.00m
〃	H=1.10	L=14.50m
〃	H=1.20	L=20.20m
見切擁壁	H=0.60	L= 6.50m

②.擁壁工（(連絡通路北側）

L型	H=0.90	L= 7.10m
〃	H=1.20	L=20.00m
〃	H=1.50	L=11.05m
〃	H=1.70	L=10.00m
〃	H=1.90	L= 4.00m

※ メッシュフェンスエ(H=1.20)　L=52.15m

③.擁壁工（市道岩井58号線北側）

L型	H=0.90	L=14.42m
〃	H=1.20	L= 7.50m
〃	H=1.50	L= 7.50m
〃	H=1.70	L=14.50m
〃	H=1.90	L=19.00m

※ メッシュフェンスエ(H=1.20)　L=62.92m

④.擁壁工(隣接住宅地および調整池北側）

逆L型	H=1.75	L=25.00m
〃	H=1.90	L=25.00m
〃	H=2.00	L=14.00m
見切擁壁	H=0.60	L=16.10m

※ 遮光フェンスエ(H＝1.80)　L=80.10m

⑤.擁壁工（モータープール北西側）

逆L型	H=1.10	L=9.00m
〃	H=1.30	L=4.00m
〃	H=2.00	L=2.00m
見切擁壁	H=0.60	L=8.98m

※ 遮光フェンスエ(H＝1.80)　L=23.98m

※.排水施設工（モータープール西側）

VS-300*400	L= 8.00m
VS-300*500	L=9.70m
VS-300*600	L=6.00m
VS-300*700	L=18.00m
VS-300*800	L=37.30m
VS-300*1100	L= 5.95m

座標：世界測地成果(2024)
標高：3-1を基準

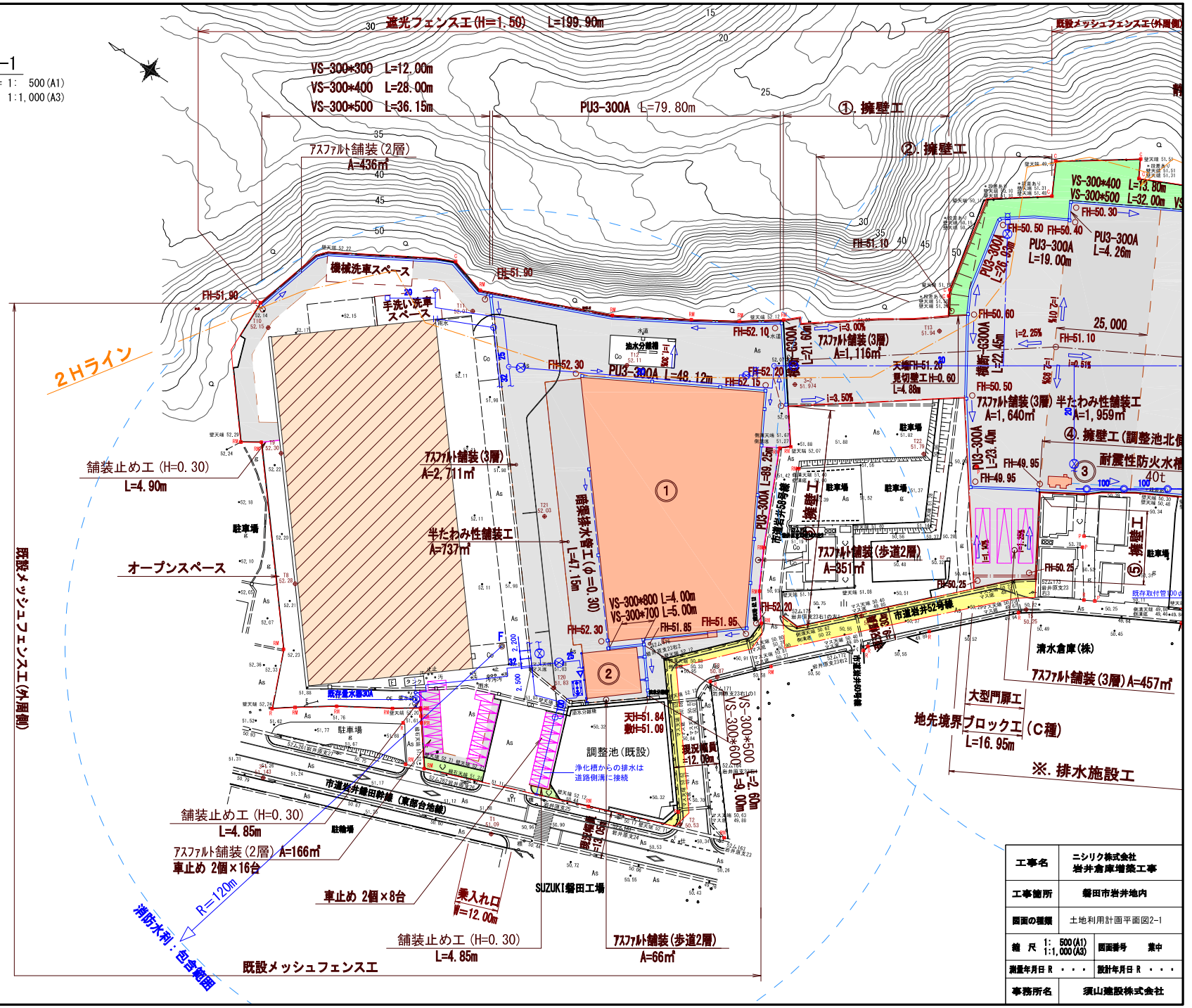
工 事 名	ニシリク株式会社 岩 井 倉 庫 増 築 工 事
工事箇所	磐田市岩井地内
図面の種類	土地利用計画平面図
縮　尺　1:　750(A1) 1:1,500(A3)	図面番号　　葉中
測量年月日 R ・・・	設計年月日 R ・・・
事 務 所 名	須山建設株式会社

土地利用計画平面図2-1

磐田市岩井地内

S= 1： 500 (A1)
1:1,000 (A3)

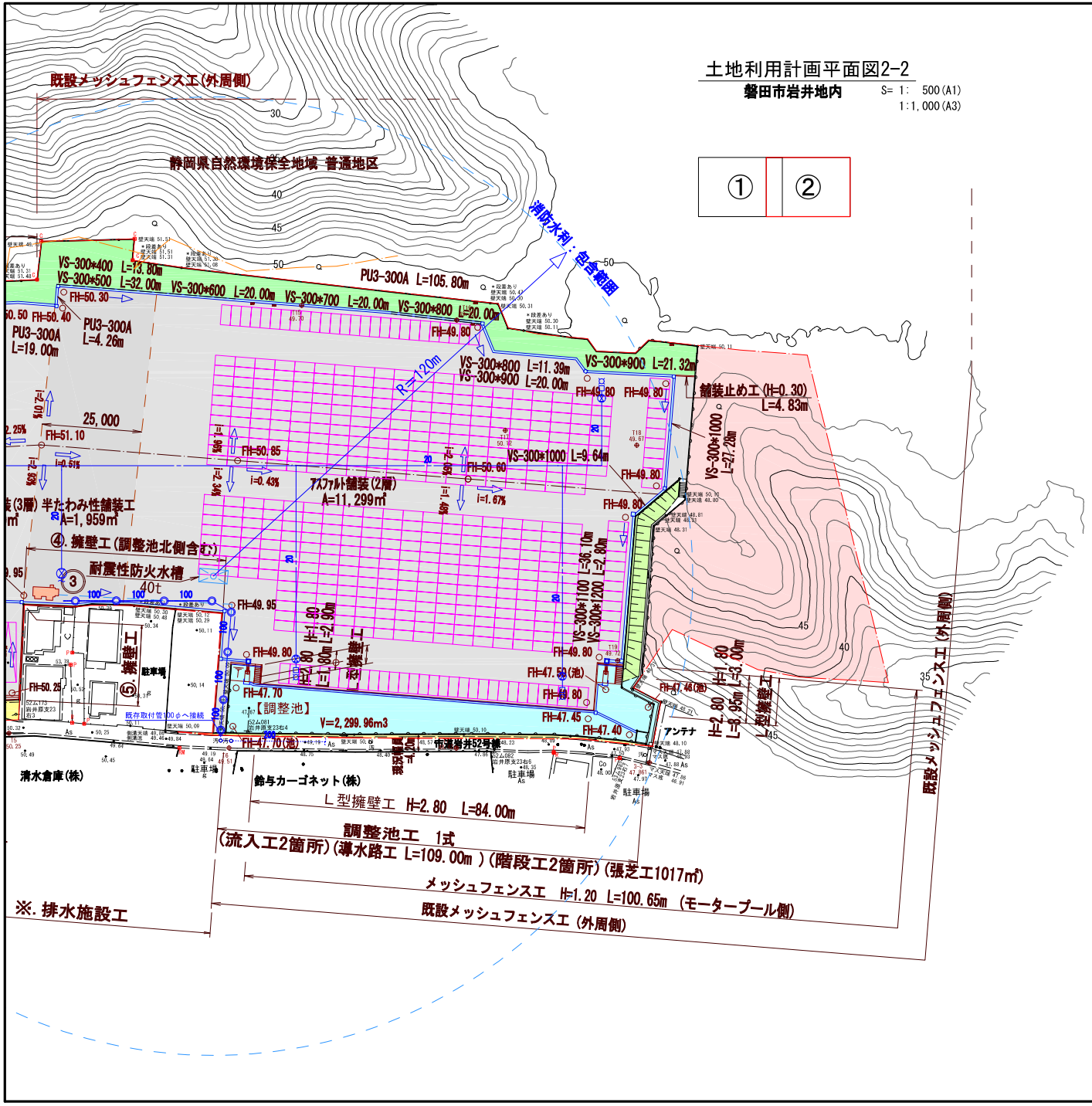
①	②



工事名	ニシリク株式会社 岩井倉庫増築工事
工事箇所	磐田市岩井地内
図面の種類	土地利用計画平面図2-1
縮尺	1: 500(A1) 1:1,000(A3)
図面番号	集中
測量年月日 R ・・・	設計年月日 R ・・・
事務所名	須山建設株式会社

土地利用計画平面図2-2

磐田市岩井地内　　S= 1:　500(A1)
1:1,000(A3)



土地利用面積一覧表

施設名	凡例	面積(㎡)	割合(%)	備考
建築物(新設)		3,593.03	8.77	建築面積等：建築物諸元一覧表参照
建築物(既設)		5,284.30	12.89	
調整池		1,094.42	2.67	計画調整容量=2,299.96m3
緑地(新設)		1,367.05	3.33	緑地-3 植栽：高木・中木・低木
緑地(既設)		259.19	0.63	緑地-1、緑地-2、緑地-4
オープンスペース		543.00	1.32	
残置森林		3,420.99	8.35	
駐車場		514.00	1.25	社用車：3台、来客用：3台 社員用：18台・・・合計24台
モータープール		15,355.00	37.46	
拡幅道路		595.96	1.45	市道岩井52号線
道路・その他		8,963.87	21.88	
開発区域面積		40,990.71	100.00	

建築物諸元一覧表

番号・記号	既設/新設	用途	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	高さ	構造・階数
	既設	倉庫	5,284.30	5,175.90	8.650	鉄骨造平屋建
①	新設	倉庫	3,382.31	6,768.34	16.770	鉄骨造2階建
②	新設	事務所	193.79	189.00	5.010	鉄骨造平屋建
③	新設	休憩所	16.93	16.93	2.810	軽量鉄骨造平屋建

④.擁壁工(隣接住宅地および調整池北側)

逆L型 H=1.75 L=25.00m
〃 H=1.90 L=25.00m
〃 H=2.00 L=14.00m
見切擁壁 H=0.60 L=16.10m
※ 遮光フェンスエ(H=1.80) L=80.10m

⑤.擁壁工(モータープール北西側)

逆L型 H=1.10 L=9.00m
〃 H=1.30 L=4.00m
〃 H=2.00 L=2.00m
見切擁壁 H=0.60 L=8.98m
※ 遮光フェンスエ(H=1.80) L=23.98m

※.排水施設工(モータープール西側)

VS-300*400 L= 8.00m
VS-300*500 L=9.70m
VS-300*600 L=6.00m
VS-300*700 L=18.00m
VS-300*800 L=37.30m
VS-300*1100 L= 5.95m

工事名	ニシリク株式会社 岩井倉庫増築工事
工事箇所	磐田市岩井地内
図面の種類	土地利用計画平面図2-2
縮尺	1: 500(A1) 1:1,000(A3)
図面番号	集中
測量年月日	R ・・・
設計年月日	R ・・・
事務所名	須山建設株式会社

様式第１号（第３条関係）

磐建計第275号
令和８年７月31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条令第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。

<table>
<tr><td colspan="2">事業予定者の住所</td><td colspan="6">静岡県磐田市福田5491番地3</td></tr>
<tr><td colspan="2">氏名</td><td colspan="6">有限会社アクトワン　代表取締役　鉄田隆之</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="6">磐田市大久保字二区 97 番 2、98 番 1、98 番 2</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域の面積</td><td colspan="6">実測4,929.05平方メートル　公簿4,941.48平方メートル</td></tr>
<tr><td colspan="2">目的</td><td colspan="6">工場の建築</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">開発区域内の土地の現状</td><td>地目
区分</td><td>宅地</td><td>農地</td><td>山林</td><td colspan="2">合計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>4,941.48 ㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td colspan="2">4,941.48 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地利用計画</td><td>予定建築物等の用途及び規模構造</td><td colspan="6">工場　鉄骨造　２階建
建築面積　2,534.36 ㎡　　延床面積　4,624.85㎡</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="6">駐車場・通路・その他　　2,185.70㎡（44.34%）
緑地　　196.12㎡（ 3.98%）
調整池　　12.87㎡（ 0.26%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地域指定の適合状況</td><td colspan="6">用途指定なし</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">排水施設</td><td>放流先</td><td colspan="5">調整池⇒道路側溝⇒中川幹線排水路⇒(二)今ノ浦川⇒海</td></tr>
<tr><td>汚水の処理方式</td><td colspan="5">合併浄化槽（21人槽）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td colspan="5">道路名　（東）県道横川磐田線</td></tr>
<tr><td colspan="5">幅員　（東）10.80m</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他
（地盤、がけ面、緩衝帯）</td><td colspan="6">地　盤：当該計画地は磐田原台地と呼ばれ、礫層からなる台地面です。
ボーリング調査の結果では、深度2.4～6.3m以深はＮ値16～60以上の良質な支持層が確認されました。
がけ面：Ｌ型擁壁及び練積擁壁を設置します。
緩衝帯：計画地東側に緩衝緑地を設けます。
盛土等：なし。
切土等：なし。既に造成済みで盛土規制法の対象外です。</td></tr>
</table>

該　当　条　項	都市計画法第34条第14号
理　　由	申請者は、平成８年 12 月 6 日に浜松市中央区大山町において有限会社アクトワンを設立し、平成 18 年 10 月 31 日に磐田市福田に移転しました。 衛生マスクの製造、検品、梱包、発送が主な業務です。生産においては、取引会社からのオーダーでロット(数量)、納期、品質管理など、近年の厳しいコンプライアンスの中でも柔軟に対応できる設備をもって、高い品質管理を行っています。 現在の工場は賃貸物件であり、退去を求められていることから移転計画を進めていましたが、市街化区域内に適地を見つけられなかったため、令和５年に工場用地として造成済であった本計画地の選定に至りました。 原料の仕入れ先は掛川市で、出荷先は福島県、香川県、掛川市であり、東名高速道路の利用が主要の運搬ルートとなっています。本計画は磐田インターチェンジから１㎞圏内の計画地へ移転するものであり、材料の搬入及び出荷への時間を考慮すると輸送面での大幅な改善が見込まれます。 本計画地は磐田市都市計画マスタープランにおいて「磐田ＩＣ周辺」に位置し、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、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が検討可能な地域です。産業集積地区及び産業軸の周辺でもあり、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。 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。

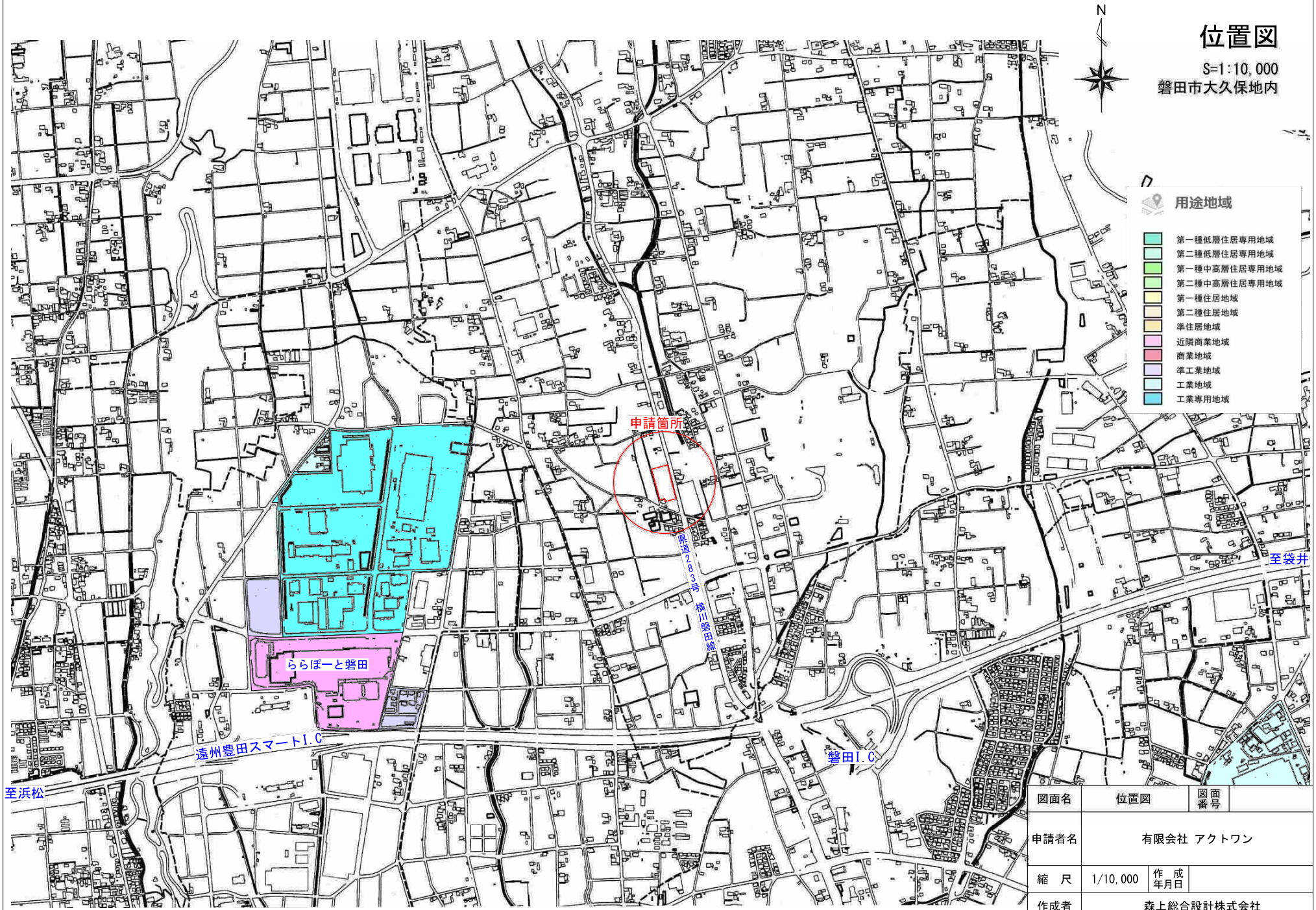
処分庁の意見	1　付議基準の共通基準への適合状況 **⑴ 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること。** 開発行為を行う区域の面積は4,929.05 ㎡（0.5ha） です。 **⑵ 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域内にないこと。** 計画地は、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にはありません。 **⑶ 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。** 磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和　年　月　日付けで受けています。 また、計画地を含む東名高速道路磐田ＩＣ周辺には物流倉庫や工場が立地しているため、周辺の土地利用状況に適合します。 **⑷ 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。 **⑸ 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「磐田ＩＣ周辺」に位置し、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、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が検討可能な地域として位置づけられ、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。 **⑹ 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 **⑴ 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。 **⑵ 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、令和５年に工場用地として造成済であり、現況の地形に影響を及ぼす大規模な造成工事は行いません。また、計画地が東名高速道路磐田ＩＣ周辺で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。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、総合的に勘案してやむを得ないと考えます。 **⑶ 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、計画地は磐田市都市計画マスタープランにおいて「磐田ＩＣ周辺」に位置し、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、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が検討可能な区域内です。 **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** **⑴　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横川線は幅員が約10.80ｍあり、新たに公共公益施設を整備する必要はありません。 上水道は県道磐田横川線の既設本管φ100㎜より引込込み、汚水・雑排水についても磐田横川線に埋設済みの公共下水道へ放流するため、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け、一時貯留後、磐田横川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。 **⑵ 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。** 計画地周辺は工場と住宅と農地が混在した市街化調整区域であり、周辺の影響を十分に配慮するため計画地東側に緩衝帯を配置します。 計画工場に設置予定の機械や作業などからは、周辺に影響を及ぼす音や振動は発生しません。また、原料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「磐田ＩＣ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、工場で行う工作機械の製作では音や振動がほとんど発生しないため、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。

位置図

S=1:10,000
磐田市大久保地内



図面名	位置図	図面番号	
申請者名	有限会社 アクトワン		
縮　尺	1/10,000	作成年月日	
作成者	森上総合設計株式会社		

土地利用計画平面図

土地利用面積一覧表

配色	施　設　名　称	面　　積	比　　率
	建築面積	2,534.36㎡	51.42%
	緑地(芝)	196.12㎡	3.98%
	調整池(放流工)	12.87㎡	0.26%
	通路等スペース	2,185.70㎡	44.34%
	開発区域	4,929.05㎡	100.00%

※調整池容量は、計画地が東海道本線北側のため30分貯留の1.2倍とし、
かつ、地下式のため、その容量をさらに1.1倍した容量を確保するものとする。

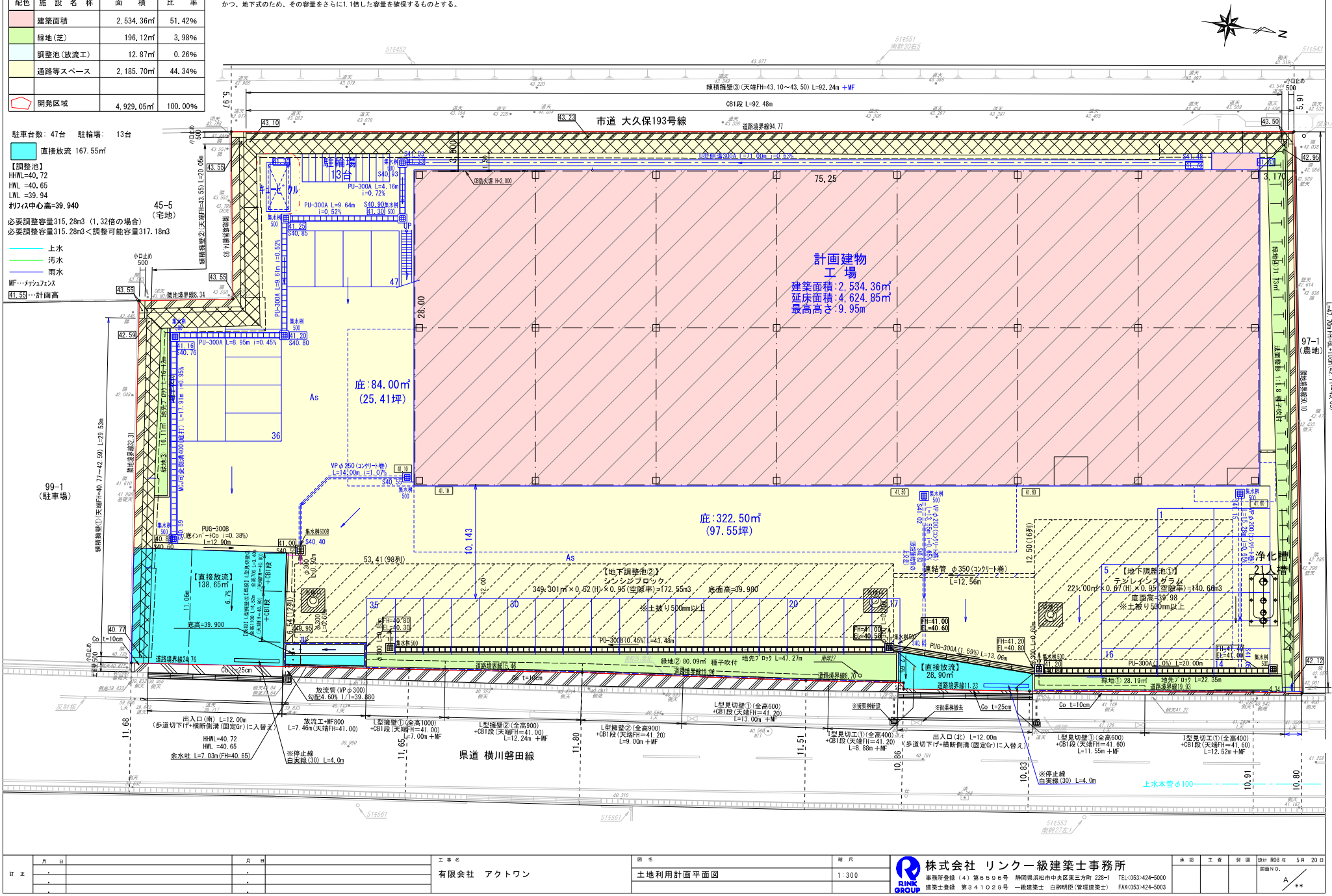
駐車台数：47台　駐輪場：13台

直接放流 167.55㎡

【調整池】
HHWL=40.72
HWL =40.65
LWL =39.94
オリフィス中心高=39.940

必要調整容量315.28m3 (1.32倍の場合)
必要調整容量315.28m3＜調整可能容量317.18m3

上水
汚水
雨水
MF…メッシュフェンス
41.55…計画高



訂正	月	日		月	日	工事名	図名	縮尺	株式会社 リンクー級建築士事務所	承認	主査	製図	設計 R08年 5月 20日
	・	・		・	・	有限会社 アクトワン	土地利用計画平面図	1:300	事務所登録（4）第6596号 静岡県浜松市中央区東三方町 228-1 TEL<053>424-5000 建築士登録 第341029号 一級建築士 白柳明臣(管理建築士) FAX<053>424-5003				図面NO. A/**

様式第１号（第３条関係）

磐建計第271号
令和８年７月31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。

<table>
<tr><td colspan="2">事業予定者の住所</td><td colspan="3">磐田市高見丘１２１８番地</td><td colspan="2">磐田市富里２２４番地の１８</td></tr>
<tr><td colspan="2">氏名</td><td colspan="3">ゼンウェル・オーダード株式会社
代表取締役　鈴木　英晃</td><td colspan="2">株式会社ＺＥＮ ＤＡＸ
代表取締役　鈴木　英晃</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="5">磐田市高見丘字垂下 860 番 1、861 番 1、862 番 1、863 番 1、
864 番 1、865 番 1、866 番 1、867 番 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域の面積</td><td colspan="5">実測9,418.60平方メートル　公簿9,452平方メートル</td></tr>
<tr><td colspan="2">目的</td><td colspan="5">工場の建設に伴う敷地造成</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">開発区域内の土地の現状</td><td>地目
区分</td><td>宅地</td><td>農地</td><td>山林</td><td>合計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>㎡</td><td>9,452 ㎡</td><td>㎡</td><td>9,452 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地利用計画</td><td>予定建築物等の用途及び規模構造</td><td colspan="5">工場　鉄骨造　平家建　建築面積1,603.03㎡ 延床面積1,628.33㎡
テント倉庫　鉄骨造　平家建　建築面積748.00㎡ 延床面積748.00㎡
合計：建築面積2,351.03㎡ 延床面積2,376.33㎡</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="5">駐車場・通路・その他　5,330.12㎡（56.59%）
緑地　1,516.31㎡（16.10%）
調整池　221.14㎡（2.35%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地域指定の適合状況</td><td colspan="5">用途指定なし</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">排水施設</td><td>放流先</td><td colspan="4">調整池⇒磐田原幹線排水路⇒(二)今ノ浦川⇒海</td></tr>
<tr><td>汚水の処理方式</td><td colspan="4">南側道路に埋設済みの公共下水道へ放流</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td colspan="4">道路名　（南）市道富里１８号線
（東）市道高見丘３８号線</td></tr>
<tr><td colspan="4">幅員　（南）9.0m
（東）9.0m</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他
（地盤、がけ面、緩衝帯）</td><td colspan="5">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：Ｌ型擁壁の設置及び30度以下の法面を設置します。
緩衝帯：外周に幅２m以上の緑地を設けます。
盛土等：最高盛土高2.38m、土量2191.07㎥、面積2027㎡
切土から現地流用にて盛土します。
切土等：7,486.28㎥の切土を行います。</td></tr>
</table>

該　当　条　項	都市計画法第34条第14号
理　　由	申請者は、昭和５１年４月にプレス部品、金型試作品の製造工場を設立致しました。 操業開始後、間もなく工場の自動化・大量生産の時代が幕を開け、社会情勢の変化と共に経営を刷新し、新時代のニーズに対応するため新たな事業として自動整列供給装置「パーツフィーダー」の製作を開始いたしました。 「パーツフィーダー」は、昨今、深刻化している工場ラインの人手不足を解消することができる製品でもあるため、各企業から受注量が大幅に増加し、現在の工場の規模では受注量に耐えることが困難となっておりますが、既存敷地内に増設可能なスペースはありません。 このため、既存工場と業務連携が可能である近隣で十分な敷地面積を確保できる土地を検討しておりました。 計画地は都市計画マスタープランの【産業集積地区及び産業軸の周辺】及び【遠州豊田 PA スマート IC 周辺北部】に位置しておりますので、前面道路は既に整備され豊田スマートＩＣから車で２分から３分程度の場所になります。 このため、製品の搬入・搬出車両の交通アクセスも良好ですので、 計画地での工場建設は、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ことができると考えます。 工場建設の計画地選考については、必要面積（約 0.9ha）が確保できること、流通の便の向上や事業継続計画上の優位性を考慮し、主要道路沿いで周辺ＩＣからも距離が近い複数の候補地を検討しましたが、市街化区域内には適地が見つかりませんでした。 検討の結果、市街化調整区域内ではありますが、上記の条件を満たす当地を選定しました。 なお、今回の計画工場内はゼンウェル・オーダードの完全子会社のＺＥＮ ＤＡＸも一部を組立スペースとして利用し、業務連携を行いますので連名での申請となります。 本計画は都市計画法第 34 条 14 号における静岡県開発審査会「個別付議 13 地域振興のための工場等」に相当するものとして、付議するものです。

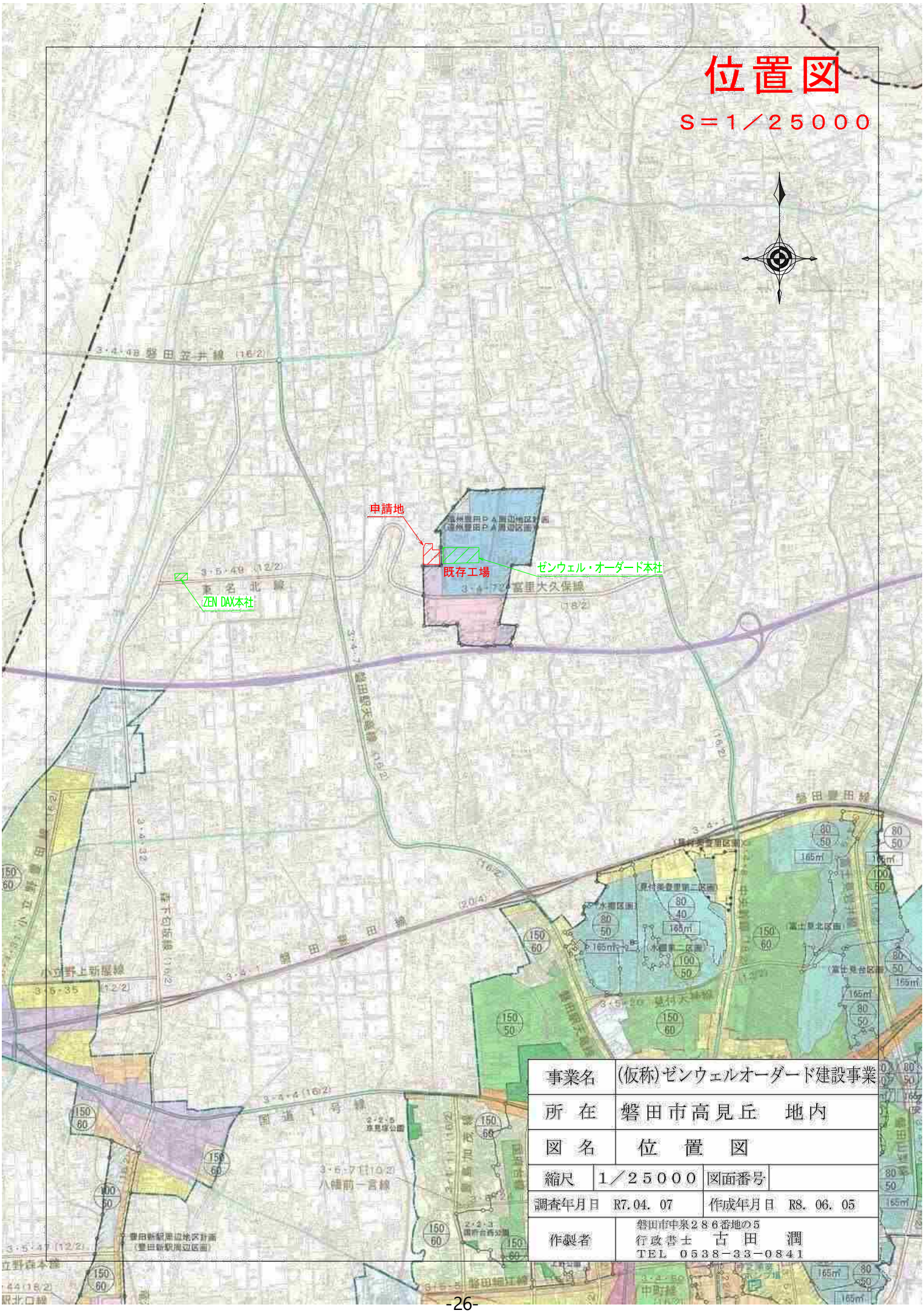
処分庁の意見	1　付議基準の共通基準への適合状況 ⑴ 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること。 開発行為を行う区域の面積は9,418.60 ㎡（0.9ha） です。 ⑵ 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域内にないこと。 計画地は、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にはありません。 ⑶ 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。 磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和８年６月１２日付けで受けています。 また、計画地は磐田市都市計画マスタープランにおいて【産業集積地区及び産業軸の周辺】及び【遠州豊田PAスマートIC周辺北部】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。 ⑷ 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。 ⑸ 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や土地利用規制と調整の上、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。 また、豊田スマートIC近隣で交通の利便性が高いことにより、事業効率化や取引先へのサービス向上がはかれること等からも、地域の社会経済活動の活性化に寄与するものと認められます。 ⑹ 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 **⑴ 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。 **⑵ 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。** 計画地の隣接地は、工業専用地域であり前面道路は整備済みです。 さらに、豊田スマート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土地となります。 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などから、総合的に勘案してやむを得ないと考えます。 **⑶ 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。** 磐田市都市計画マスタープランにおいても周辺環境や土地利用規制と調整の上、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。 **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** **⑴ 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高見丘18号線は幅員が約9.0ｍあり、市道高見丘38号線も幅員が約9.0ｍありますので、新たに公共公益施設を整備する必要はありません。 上水道は市道高見丘18号線の既設本管φ150㎜より引込込み、汚水・雑排水についても高見丘18号線に埋設済みの公共下水道へ放流するため、新たな上下水道整備をする必要はありません。 雨水は場内に調整池を設け、一時貯留後、市道高見丘38号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。

	⑵ 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。 街区の一部（北側）に農地がありますが、耕作に大きな影響がでるおそれはなく、近隣に民家もありません。 工場内での作業中の騒音・振動は、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、【産業集積地区及び産業軸の周辺】及び【遠州豊田PAスマートIC周辺北部】に位置に位置しており、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。

位置図

S＝1／25000



事業名	(仮称)ゼンウェルオーダード建設事業		
所　在	磐田市高見丘　地内		
図　名	位　置　図		
縮尺	1／25000	図面番号	
調査年月日	R7.04. 07	作成年月日	R8. 06. 05
作製者	磐田市中泉286番地の5 行政書士　古田　潤 TEL　0538−33−0841		

土地利用計画平面図

Ｓ＝１／５００

所在　磐田市高見丘字垂下

事業名	(仮称)ゼンウェルオーダード建設事業		
所　在	磐田市高見丘　地内		
図　名	土地利用計画平面図		
縮尺	１／５００	図面番号	
調査年月日	R7.04.07	作成年月日	R8.06.05
作製者	磐田市中泉２８６番地の５ 行政書士　古田　潤 ＴＥＬ　０５３８－３３－０８４１		

注記

PU側溝が入手できない場合は
可変側溝を使用すること。
外周と調整池には、メッシュフェンス
設置する。

８６５－１　外７筆
実測面積：９４１８．６０㎡

土地利用面積一覧表

	名　称	面　積	比　率
	建物	2,351.03	24.96
	緑地	1,516.31	16.10
	調整池	221.14	2.35
	駐車場･通路	5,330.12	56.59
合　計		9,418.60	100.00

※側溝の一部民地側に越境：分筆・寄付予定
道路河川課協議済み
（0.44㎡）

倉庫
748.00m2

計画建物
工場　鉄骨造　平家建
建築面積1603.03㎡
（大規模庇緩和適用：1501.83㎡）
延床面積1628.33㎡

緑地A：1138.97㎡

出入口
直接放流383.76㎡

雨水調整池
面積221.14㎡
容量557.45m3
内寸=196.62㎡
HHWL=57.85m
HWL=57.75m
LWL=54.90m

45台

緑地B：174.04㎡

緑地C：43.47㎡

直接放流48.24㎡　合計直接放流
690.00㎡＜408㎡…NG(r1=15)
調整池が24時間で空(22.25ｈ)OK
最大＝720㎡

直接放流258.00㎡

緑地D：159.83㎡