

様式第 1 号（第 3 条関係）（用紙 日本工業規格 A 4 縦型）

湖 都 計 第 153 号
令 和 7 年 5 月 27 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）湖西市長 田内 浩之

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		静岡県湖西市新居町新居3380-136					
氏名		株式会社新光製作所 代表取締役 原田 高久					
開発区域に含まれる地域の名称		湖西市新居町中之郷字山田2110番1 外48筆（別紙参照）					
開発区域の面積		公簿 55,293.91㎡、実測 47,959.92㎡					
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 （実測面積）		地目区分	農地	山林	原野・雑種地	公共公益用地	合計
		面積（㎡）	18,667.91	18,895.00	11,031.00	6,700.00	55,293.91㎡ (47,959.92㎡)
土地利用計画	予定建築物等の用途 及び規模構造	用途		構造	階数	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)
		工場・事務所		鉄骨造	2	7,360.00	8,085.34
		鍛造工場（別棟）		鉄骨造	1	1,120.00	975.48
		倉庫（危険物庫）		鉄骨造	1	73.00	70.00
	その他	①緑地：17,734.93㎡（37.0%） ②調整池：1,573.28㎡（3.3%） ③屋外駐車場（130台）：1,625㎡（3.4%）					
地域指定の適合状況		市街化調整区域（用途指定なし）					
排水施設		放流先		調整池→市道中之郷107号線→新設水路→市道中之郷107号線→国道301号→普通河川→準用河川大谷川→浜名湖（二級河川都田川）			
		汚水の処理方式		合併浄化槽（95人槽）にて処理			
道路		取付ける公道	①市道 中之郷168号線 ②市道 中之郷172号線				
			①認定幅員 8m ②認定幅員 8m				

そ の 他 (地盤、がけ面、緩衝帯)	・地盤については、現況地盤は洪積砂層であり良好です。 今回は、盛土による宅盤造成で対策を行います。施工に当たっては、浅層～深層混合処理による団結工法による方法にて行うことで、地盤の安全性を確保します。 ・がけ面については、建築確認申請に支障がないよう対策を行います。基本的には、造成する法面勾配は1:1.8とし、表面に種子吹付を行うことにより、崩落防止及び安全性を確保します。 また、一部、造成による対策が困難ながけについては、建築物の構造をがけ対策の基準を満たす構造とし、安全性を確保します。 ・緩衝帯については、幅員5mを敷地外周に設けます。 なお、計画地周辺は、工業団地や一部新幹線用地を挟み、山林が広がっていることから、騒音の心配はありません。
該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	株式会社新光製作所は、昭和20年12月に新居鉄工所として、浜名郡新居町を所在地として法人化しました。その後、昭和25年6月にスズキ株式会社の協力工場として自動車部品の製造を開始し、昭和31年12月に社名を株式会社新光製作所に変更、翌年3月に現在の所在地に事業機能すべてを移転し、自動車部品の製造を主に操業しています。 しかしながら、現在の規模では、これ以上の規模拡大及び受注を受けることができず、また、本社拠点の現状は、各施設が道路を挟んで隣接しているといえども、事業効率の観点から見れば決して効率的ではありません。 このため同社は、生産体制強化及びさらなる事業の効率化を図るため、計画工場の建設を検討しました。 また、安定的な部品供給がなされるよう、事業継続計画の観点から津波浸水想定区域外へ工場の主要機能を移転するように取引先業者からも要請がありました。 その点についても考慮し、本計画に至りました。

処分庁の意見	本案件は、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 (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は、実測で47,959.92㎡あり、これに適合します。 (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、農用地区域ではありません。 (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。 令和7年2月5日付で湖西市土地利用事業の適正化に関する要綱に基づく協議が完了しております。 また、計画地は市街化区域（工業地域）に隣接し、周辺が土地区画整理事業により整備された工業団地として利用が図られている地域であることから、周辺の土地利用状況に適合するものと考えます。 (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、湖西市都市計画マスタープランにおいて新産業拠点内にあり、地域の特性を活かし、高い付加価値を創出する産業を中心とした土地利用により、計画的な都市基盤の整備を推進する拠点として定められています。 また、雇用計画において、15名の新規雇用を予定しており、市内在住者の新規雇用を優先的に行う計画であることから、新たな雇用が創出され、当市の人口維持施策に寄与することができます。 さらには、主要事業を内陸部に集約し、安定的な事業活動を行うことにより、地域の経済社会活動の活性化に寄与し、地域社会の発展に、より一層寄与できる施設であると認めます。 (6) 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。 本案件は、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」への適合状況について

(1) 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。

今回計画する工場は、日本標準産業分類の「大分類：E 製造業、中分類：31 輸送用機械器具製造業、小分類：311 自動車・同附属品製造業、細分類：3113 自動車部分品・附属品製造業」に該当する工場、これに該当します。

(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。

本市の市街化区域（工業系区域）に、今回の計画規模を満たすような土地はありません。

計画地は、土地区画整理事業により整備された工業団地の隣接地であることから、大型車両の通行を想定した道路が整備済みであり、国道301号にも近く、交通利便性に優れております。

また、既存工場からも約3.5kmと近いことから、工場間の連携及び製品の配送等における事業の効率化に繋がります。

以上の点から、社会的条件を総合的に勘案して、本計画はやむを得ないと認められます。

(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、湖西市都市計画マスタープランにおいて新産業拠点内にあり、地域の特性を活かし、高い付加価値を創出する産業を中心とした土地利用により、計画的な都市基盤の整備を推進する拠点として定められています。

3 当該地域で行う必要性が認められる開発行為であること。

当市では、製造業等に携わる企業が立地する際の優遇施策として、湖西市企業立地促進奨励金制度事業を実施しており、企業と行政が協同体制で市内産業の活性化に尽力しています。

申請者は、自動車部品の製造を主に行っており、その技術力は、各メーカーからの信頼も厚く、業界において必要不可欠な存在となっていることから、当該施設の建設が求められています。

計画地については、北側に国道301号があり、南西数kmの位置には令和5年に一部開通した都市計画道路大倉戸茶屋松線（通称：バッテリーロード）があるなど国道1号浜名バイパスからのアクセスが向上し、周辺一体の活性化が見込まれている地域にあります。

加えて、計画地は市内内陸部に位置しており、津波による浸水被害の危険は無いため、当該地で行う必要性が高いと判断します。

4 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であると認められること。

当市の市街化区域のうち、工業系用途地域は全て工場団地などで利用されております。また、浜名湖西岸土地区画整理事業において、事業地内での工場用地確保を目指しましたが、既に他企業での利用予定があり、実現できませんでした。

以上の点から、今回計画する規模の用地は市街化区域内に無く、計画する工場を立地する余地はありません。

5 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。

計画地の接する道路は、既存道路である市道中之郷107号線を付け替え、進入口部分を整備して、開発許可基準に適合させます。

また、その先に接続する道路については、土地区画整理事業で整備済の幅員 8 m の市道中之郷168号線及び172号線に接続します。この道路の幅員は、開発許可における技術基準で求める 9 m ではありませんが、区画整理法に基づく技術基準で求める工業地における道路幅員 8 m を満たしており、道路管理者から支障がないとの了解を得ております。

上水道については、市道中之郷172号線に埋設されている口径φ100から、消火栓用としてφ75、給水管としてφ30を、それぞれ取付管として整備します。

污水排水については、合併浄化槽にて処理した後、付替道路の側溝に放流します。

雨水排水については、開発許可基準に基づき算定した必要調整容量以上を確保した調整池を計画地内に設置し、制限放流します。

なお、放流先については、下流河川の検討の結果、改修が必要となることから水路改修を行います。

以上の点から、今回の計画で道路や水路を改修しますが、あくまでも開発許可基準を満たすために改修を行うものであり、新たな公共公益施設を整備する必要やおそれはありません。

(2)計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたされないこと又はそのおそれがないこと。

申請地周辺は、西側が市街化区域（工業地域）、北側と東側は、耕作が行われていない農地や山林、南側は、新幹線を挟み山林が広がっています。

中でも西側は、土地区画整理事業により、すでに工業系としての土地利用が図られており、大きな変化やその恐れはありません。

また、東側や南側においても、道路に接するような土地がない山林であることから、土地利用の可能性はなく、北側は、道路との間には、区画整理により整備された緑地、道路、水路が存在し、道路との高低差も多いこ

とから、新たな土地利用は容易ではありません。

以上の点から、予定地周辺の土地利用に大きな変化をもたらすことや、新たな市街化促進を誘発する恐れはありません。

6 当該開発行為等が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないとする理由。

申請者である株式会社新光製作所は、湖西市に本社を構え、自動車部品の製造を主に行っています。

現在、本社工場では鍛造工場・熱処理工場・機械工場が一貫した製造体制の中で操業していますが、生産効率向上のため、計画地へ移転して敷地規模拡大を目的に工場建設を計画することとなりました。

計画地を検討するにあたり、本社工場がある湖西市新居町新居周辺において、工場棟及び駐車場を確保できる新たな土地を探しましたが、市内の工業系用途地域内には今回のような規模の未利用地はなく、適地はありませんでした。

加えて、現在の工場敷地は津波浸水区域にあることから、事業継続計画上の優位性を確保するためにも内陸部であること、かつ、同社の主な取引先の多くは市内にあることから、地元関係企業との物流の利便性を考慮し、市内の市街化調整区域にて適地を探すこととなりました。

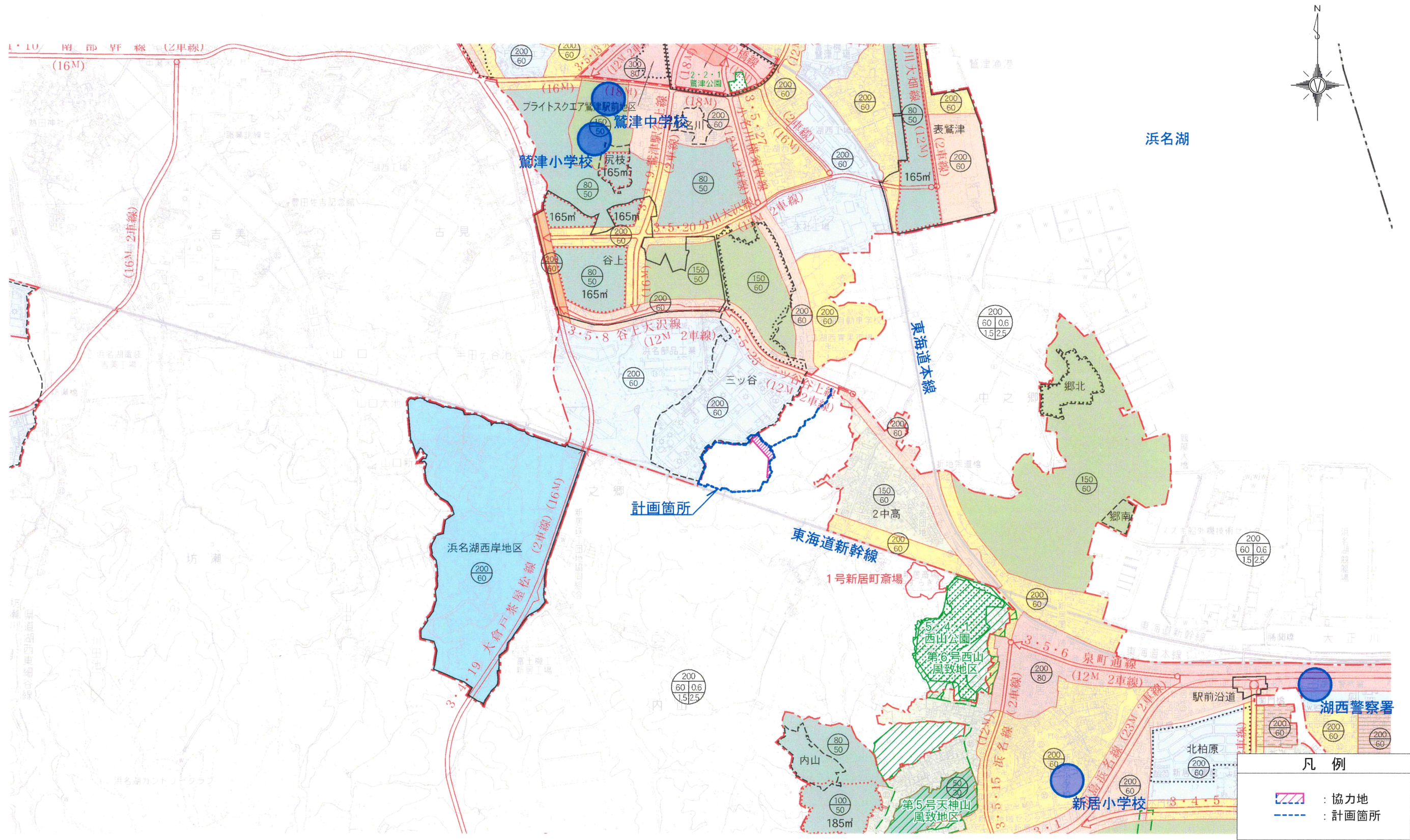
今回の計画地は市街化調整区域ですが、接続道路を有する計画地西側は、土地区画整理事業により整備された工業用地で多くの工場等が立地しており、住宅は少なく、生活環境に与える影響は限定的です。

また、計画地は市内内陸部に位置しており、津波による浸水被害の危険はありません。

以上の点から、計画地で開発行為が行われても支障がないと判断します。

これまでに記載したとおり、本案件は、当該地域で行う必要性が認められること、周辺における市街化を促進する恐れがなく、かつ市街化区域内において行うことが困難であることから、予定地で行われてもやむを得ないと認められ、許可することが適切であると考えます。

位置図



事業名：(株)新光製作所中之郷工場新築工事	事業者 株式会社新光製作所	測量・設計 静岡県浜松市浜名区尾野2626-4 株式会社 町田設計 電話：053(589)8148	作成者 町田 米男	設計 年 月 日 令和 年 月 日	承認 製図	縮尺 S=1:15000(A3) 図面番号	図名 位置図
所 在：静岡県湖西市新居町中之郷地内				変更 年 月 日 令和 年 月 日			

土地利用計画平面図

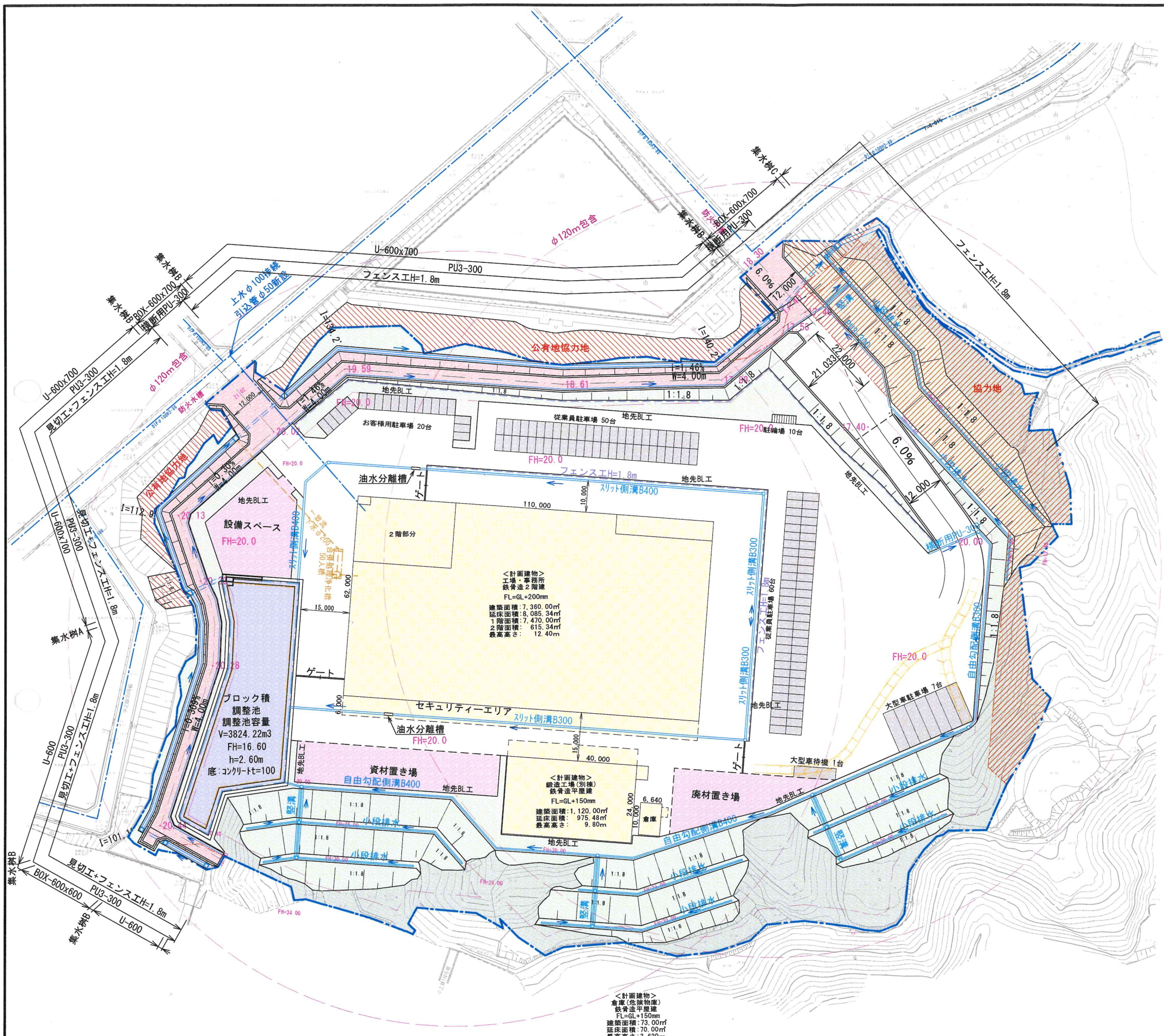
《車両諸元》
車 種：普通自動車
最小回転半径：12m
(前輪外側回転半径)
設計自動車荷重：245kN
※道路構造令の解説と適用参照

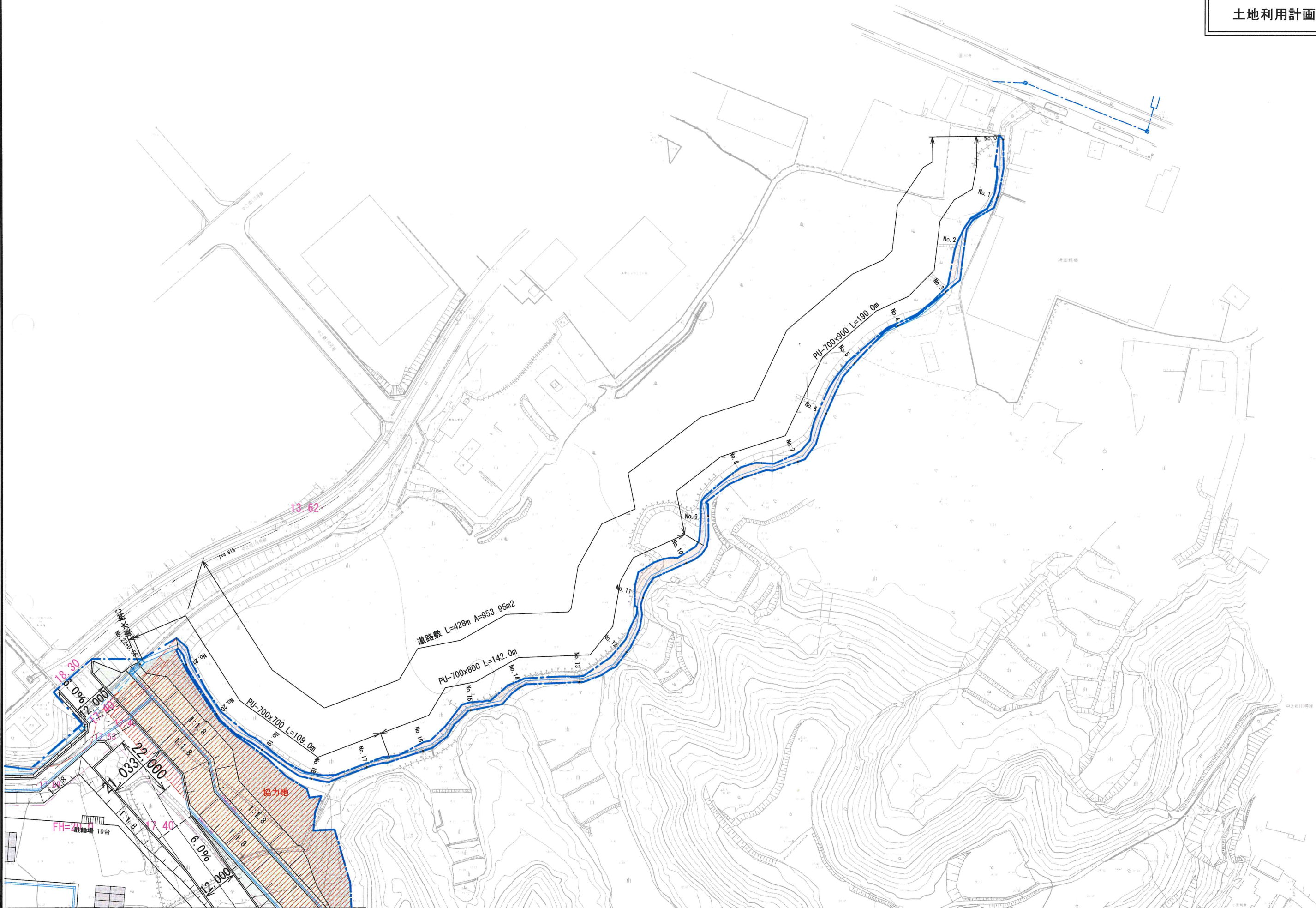


(仮) 新光製作所面積表

名 称	色 別	面積(㎡)	比率(%)	備 考
工場棟		8,553.00	17.8	工場・事務所、鍛造工場(別棟)、倉庫(危険物庫)
付属施設		2,338.00	4.9	設備ヤード・資材廃材置き場
駐車場		1,989.00	4.1	普通車130台・大型車7台・大型待機1台
通路その他		7,750.76	16.2	
緑 地		17,734.93	37.0	法面、残置森林
調整池		1,573.28	3.3	
付替道路		2,700.00	5.6	
道路敷		953.95	2.0	東側既存道路敷
付替水路		543.00	1.1	L=360m
協力地		3,824.00	8.0	民地
合 計		47,959.92	100.0	

緩衝帯 W=5.00m 普通車(2.5mx5.0m通路6m以上)大型車(3.5mx13.0m)
協力地(公有地)





事業名：(株)新光製作所中之郷工場新築工事

所 在：静岡県湖西市中之郷地内

事業者

株式会社 新光製作所



測量・設計
静岡県浜松市浜名区尾野2626-4
株式会社 町田設計
電話：053(589)8148

作成者

町 田 米 男

設計 年 月 日
令和 6 年 10 月 1 日
変更 年 月 日
令和 年 月 日

承認

製図

縮尺

S=1:1,200 (A3)

図面番号

図 名

土地利用計画平面図28