

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 7 年 9 月 25 日

静岡県開発審査会会長

湖 都 計 第 3 4 8 号

令 和 7 年 8 月 6 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。

様式第1号（第3条関係）（用紙 日本工業規格A4縦型）

湖 都 計 第 348 号
令 和 7 年 8 月 6 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		静岡県磐田市新貝2500					
氏 名		ヤマハ発動機株式会社 代表取締役社長 設楽 元文					
開発区域に含まれる地域の名称		湖西市入出字恩名1706番1、1707番1、1707番2、1708番1、1709番1、1710番1、1710番9、1710番11、1712番1、1713番1 (全10筆)					
開発区域の面積		公簿 7,671.00㎡、実測 8,756.04㎡					
目 的		研究所の建設に伴う敷地造成					
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 (㎡)	0.00	0.00	7,671.00	0.00	7,671.00㎡ (8,756.04㎡)
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 (㎡)
		艀装棟	鉄骨造		2	1,100.00	1,370.00
		研究棟	鉄骨造		1	530.00	500.00
		危険物倉庫	鉄骨造		1	75.00	75.00
		駐輪場	その他		1	15.00	15.00
	そ の 他	緑地：284.02㎡ (3.24%)					
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	既設水路 (1/50年降雨強度所有区間) → 浜名湖 (二級河川都田川)				
		汚水の処理方式	合併浄化槽 (45人槽) にて処理				
道 路		取付ける公道	市道 日の岡入出知波田線				
			認定幅員 6.3m (接続部分)				
そ の 他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		・擁壁基礎地盤は、必要地耐力を現地にて確認を行い、地耐力不足が確認された場合は、地盤改良等により必要な支持力を確保する。					
該 当 条 項		都市計画法第34条第14号					

理 由	ヤマハ発動機株式会社は、磐田市に本社を構え、ランドモビリティ事業やマリン事業、ロボティクス事業等様々な事業を展開しています。 同社は、湖西市内に新居事業所を有しており、製品プールの製造を主に行っている一方で、事業所内にある技術棟で船外機の研究開発を行っています。 近年、マリン製品の大型化や製品需要の増加に伴い、市場から多くの要求・要望が寄せられていることから、様々な開発計画の早期実現に向け、研究施設の拡大が必要となっています。 そのため、同社が所有・管理するマリーナ施設の隣接地へ新たに研究施設を設け、航走試験を要するマリン製品の研究開発部門を移転することで、業務の効率化及び生産性の向上が期待できるため、本計画に至りました。
処分庁の意見	本案件は、付議基準6「研究所」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8,756.04㎡であり、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、農用地区域内にありません。 (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7月16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、計画地は浜名湖に面しており、隣接地は同社が所有・管理するマリーナ施設であることから、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。

計画地を含む松見ヶ浦沿岸は、湖西市都市計画マスタープランにおいて水辺の保全と活用を図るゾーンの中にあり、自然環境や良好な景観を貴重な資源として保全するとともに、賑わいの創出のために活用することが求められています。

また、第6次湖西市総合計画においても観光交流拠点として、自然環境や歴史資源を活かした観光・交流の場として定められています。

本事業は、これらの計画の内容に適合したものであり、マリネ産業の更なる発展と浜名湖や静岡県の国内外への発信が期待できることから、地域社会の発展に寄与する施設であると認められます。

(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。

本物件は、商業施設ではありません。

2 付議基準6「研究所」への適合状況について

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められること。

現在、研究開発を行っている新居事業所は浜名湖に面しておりますが、漁船やプレジャーボートの航路に位置しており、船外機の研究開発で必要となる航走試験を実施できず、航走試験の際は約11km離れたマリネナ設備を使用しており、非効率な状態となっています。

計画地は、浜名湖の遊走区域沿岸に位置していることから、研究開発と試験を一体的に行うことができ、業務の効率化を図ることができます。

また、同社が所有・管理するマリネナ施設の隣接地であることから、海上クレーンや栈橋等の既存施設の供用により、設備投資を抑えることができるほか、新たな工作物の設置が不要になる為、浜名湖への自然環境負荷を最小限に抑えることができます。

以上の点から、市街化調整区域ではありますが、計画地に立地することがやむを得ないと認められます。

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。

(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。

接続道路である市道日の岡入出知波田線は、接続部分から主要な幹線道路（国道301号）に至るまでの一部区間において、幅員が6.0～8.2mしかありません。

しかし、対象区間に建築物等が連たんしており、現実的に拡幅が困難である点と、交通量や幅員の観点から環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる点を考慮し、今回、幅員について、都市計画法施行令第25条第2項ただし書きの要件を適用することが妥当と判断いたしました。

そのため、新たに道路整備を行うことはありません。

上水道については、接続道路の本管150Aより40Aにて引込みを行い、建屋へ供給します。

雨水は、敷地内の側溝にて集水し、開発区域に隣接する水路（1/50年以上降雨強度所有区間）へ浜名湖計画高水位（計画高潮位）T.P. +1.10m以上に放流します。

汚水は、敷地内に設置する合併処理浄化槽（45人槽）を経て隣接する水路へ排水します。

以上の点から、計画地周辺の公共公益施設に関して、新たに整備する必要やその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。

計画地周辺は、民間事業者や浜名湖総合環境財団が管理するマリーナ・工場等が立地している一方、住宅が少ないことから、周辺の土地利用に大きな変化が生じる恐れはありません。

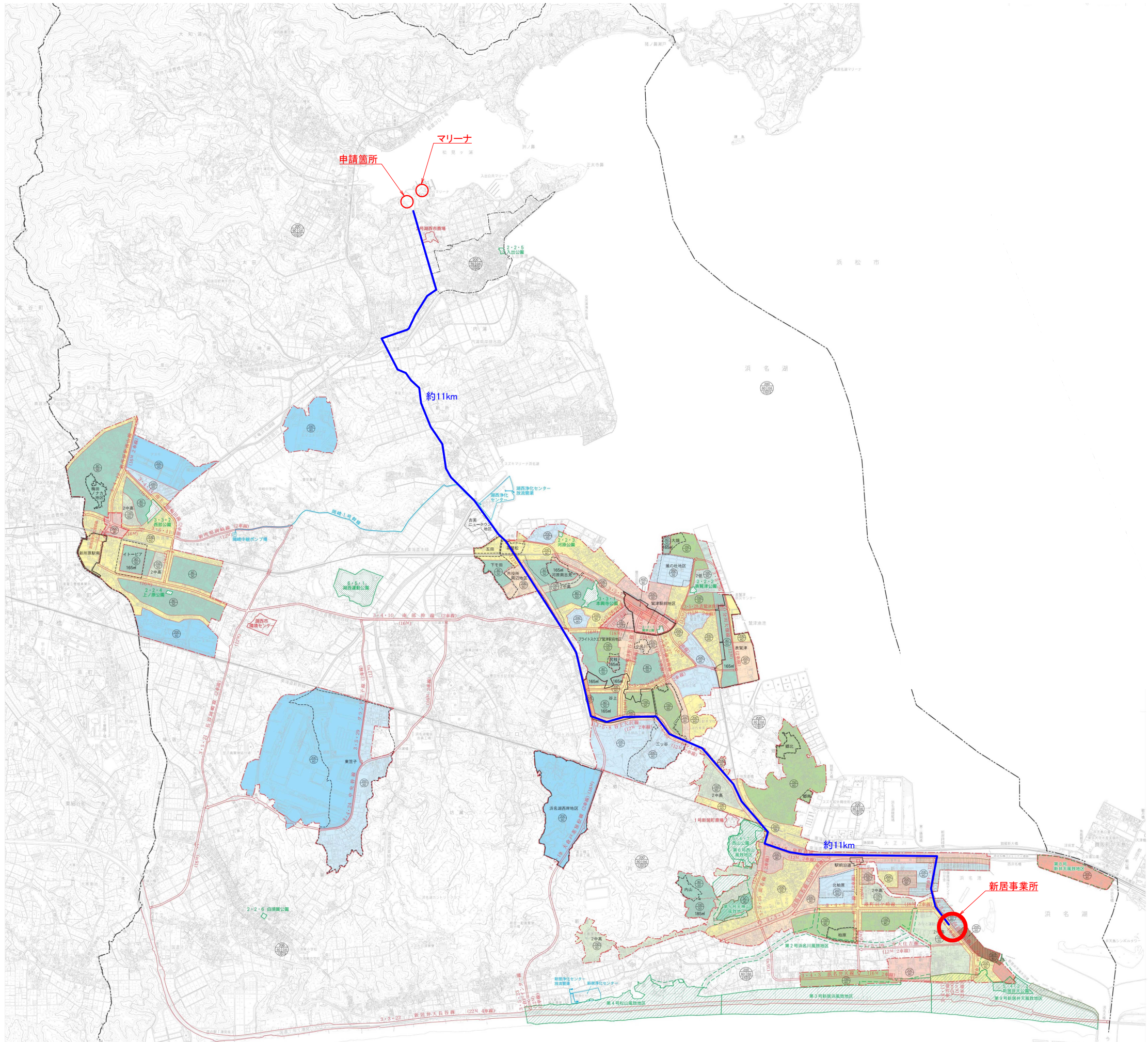
また、計画地南側には一団の青地農地が存在することから、新たな市街化促進を誘発する恐れもありません。

4 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。

本事業は、既にマリン事業が盛んに行われている松見ヶ浦沿岸でマリン製品の研究開発拠点を新たに建設するものであり、湖西市都市計画マスタープランや第6次湖西市総合計画において定められている賑わい創出や観光交流拠点の礎となることが期待されています。

また、予定建築物は同社の研究施設であるため、原則関係者以外の人間が出入りすることはなく、周辺のマリーナ施設や工場等と比較すると建築物の規模が小さいため、マリーナ施設使用の妨げや浜名湖の景観を損なうことはありません。

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を有しており、周辺における市街化を促進する恐れがなく、予定地で行われてもやむを得ないと認められるため、許可することが適切であると考えます。



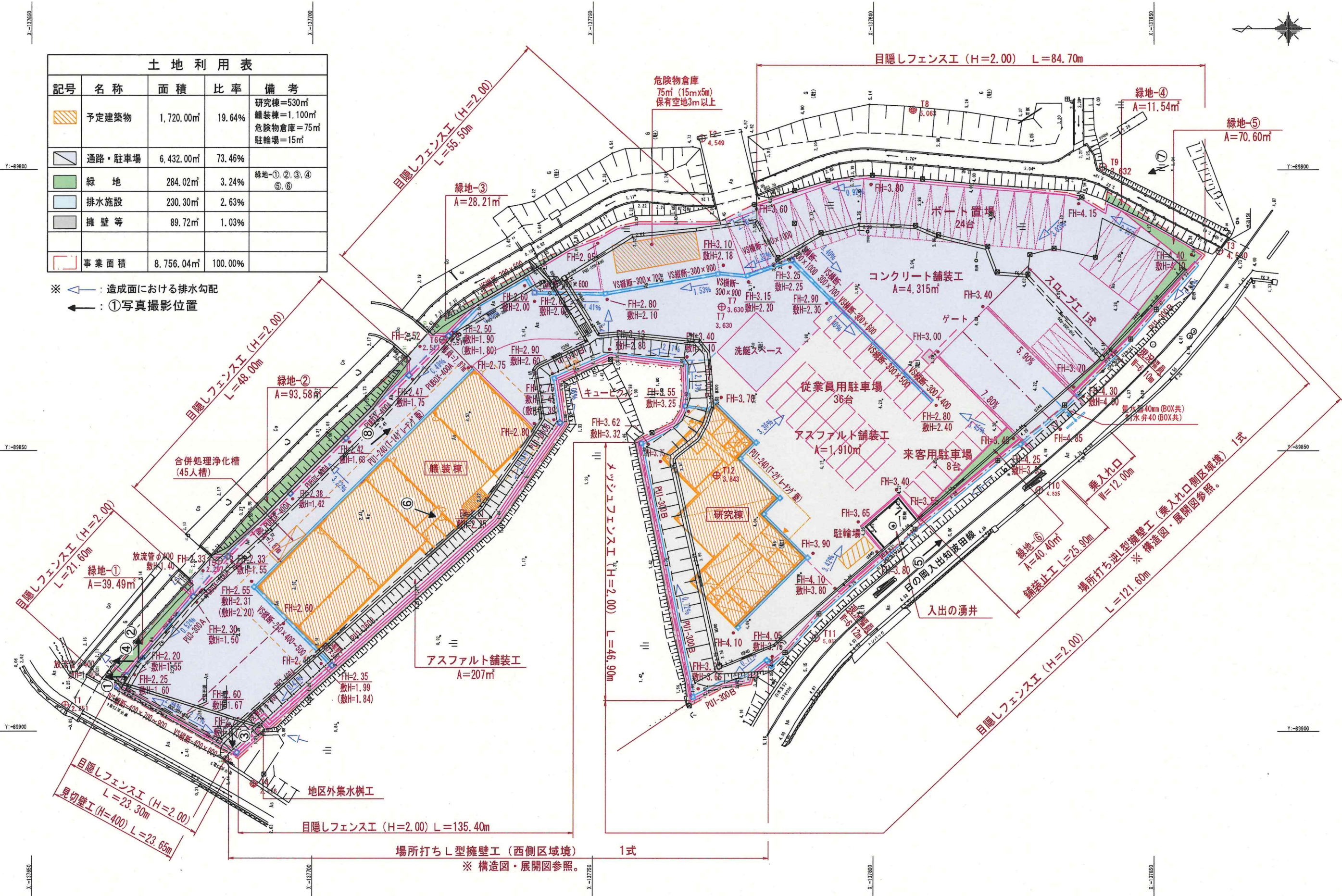
		承認	担当	製図	工事名称 浜名湖テストセンター建設計画			図番 A-**
					図面名称 位置図	縮尺 S=1/40000 (A1) S=1/80000 (A3)	製図年月日 2025. 04. 00	

渡辺隆建築設計事務所		一級建築士事務所 静岡県知事登録 (1) 第8095号
TAKASHI WATANABE OFFICE		一級建築士 国土交通大臣登録 第328705号 渡辺隆
		Address 〒438-0086 静岡県磐田市見付1768-34
		Telephone 0538-33-8033 Facsimile 0538-84-7973

一級建築士事務所 静岡県知事登録 (1) 第8095号
一級建築士 国土交通大臣登録 第328705号 渡辺隆
Address 〒438-0086 静岡県磐田市見付1768-34
Telephone 0538-33-8033 Facsimile 0538-84-7973

土地利用表				
記号	名称	面積	比率	備考
	予定建築物	1,720.00㎡	19.64%	研究棟=530㎡ 機装棟=1,100㎡ 危険物倉庫=75㎡ 駐輪場=15㎡
	通路・駐車場	6,432.00㎡	73.46%	
	緑地	284.02㎡	3.24%	緑地-①、②、③、④、⑤、⑥
	排水施設	230.30㎡	2.63%	
	擁壁等	89.72㎡	1.03%	
	事業面積	8,756.04㎡	100.00%	

※ : 造成面における排水勾配
 : ①写真撮影位置



渡辺隆建築設計事務所 TAKASHI WATANABE OFFICE		承認 担当 製図	工事名称 浜名湖テストセンター建設計画	図番 A-**
図面名称 土地利用計画平面図		縮尺 S=1/300 (A1) S=1/600 (A3)	製図年月日 2025.06.06	