

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474号
令和8年2月3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		・ヤマハ(株)：静岡県浜松市中央区中沢町10番1号 ・(株)シーエナジー：愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号				
氏名		・ヤマハ株式会社 代表執行役社長 山浦 敦 ・株式会社シーエナジー 代表取締役社長 中川 治				
開発区域に含まれる区域の名称		静岡県磐田市松之木島字上川原 313 外 39 筆				
開発区域の面積		公簿：25,002.96㎡、実測：25,014.23㎡				
目的		ソーラーカーポート建設				
開発区域内の土地の現状		地目	宅地	雑種地	その他	合計
		面積(㎡)	公簿 1230.6	公簿 23,030	公簿 742.36	公簿 25,002.96 実測 25,014.23
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	用途：ソーラーカーポート 規模：太陽光パネル容量 約2MW、年間発電量 約2,100MWh 構造：鉄骨造平屋建 建築面積(=延床面積)：9,232.62㎡、最高高さ：3.399m				
	その他	緑地帯：3,921.72㎡ 雨水排水施設：960.62㎡ その他(車路、歩行帯等)：10,899.27㎡				
地域指定の適合状況		用途指定なし				
排水施設		放流先	雨水は調整池(A駐車場736.7㎡以上、C駐車場1,732.8㎡以上)で集水し、西側の水路へ制限放流			
		汚水の処理方式	汚水発生なし			
道路		接続道路・幅員・進入路幅は現状から変更なし <A駐車場> ①下神増50号線(幅6m)から6mの出入口 ②松之木島1号線(幅10m)から6mの出入口 <C駐車場> ①松之木島1号線(幅10m)から6mの出入口 ②三家18号線(幅6.2m)から6mの出入口 ③松之木島5号線(幅10m)から6mの出入口				
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		盛土、切土無し				

<p>該当条項</p>	<p>都市計画法第34条第14号</p>
<p>理由</p>	<p>ヤマハ(株)豊岡工場は、1970年の操業開始以降、管教育楽器や電子楽器等の製造を55年以上にわたり行っています。また、隣接する社員駐車場は1988～89年の土地取得から現在まで35年以上にわたり工場と一体となった活用がされており、工場を運営する上で必須の隣接土地です。</p> <p>近年企業にも気候変動対応が強く求められる中で当工場でも再生可能エネルギーの割合を向上させていく取り組みを進めていますが、その施策の一つとして自家消費型太陽光発電設備の設置を検討しました。しかしながら、現在実用化されている一般的なシリコン型太陽光発電パネルは重く、屋根へ設置する場合には耐荷重が確保された建屋である必要がありますが、ヤマハ(株)豊岡工場内にはそのような建屋がないため、今回社員駐車場へのソーラーカーポート設置を計画しました。発電された電力を工場へ自営線で供給し工場内で使用するためには、この隣接する社員駐車場に設置する必要があります。</p> <p>現在社員駐車場として使用している場所へのカーポート設置であり、現在の駐車場区画をそのまま使用して設置するため駐車可能台数は変わらず、出退勤時の車の出入状況も変わらないため、計画地周辺の土地利用に大きな変化はもたらしません。</p> <p>なお、今計画は包括承認基準8「地域振興上必要な工場等の増設」に準じた附属建築物として特別付議するものです。</p>

<p>処分庁の意見</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>開発区域の面積は、25,014.23平方メートルであり、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>計画地は、既存の駐車場（雑種地）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>磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和8年2月5日付けで受けています。</p> <p>また、計画地は事業予定者の工場がある産業集積地区であり、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>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>計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「産業集積地区周辺に工場等の立地を検討する」地区と位置付けられており、今後も産業拠点として発展が見込まれます。</p> <p>また、磐田市は2021年にゼロカーボンシティを表明し、環境基本計画に基づき、再生可能エネルギー導入を優先事項として推進しています。地域の脱炭素化を進めるうえで重要な取り組みと考えています。</p>
---------------	---

(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。

予定建築物はソーラーカーポートであり、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

磐田市は2021年にゼロカーボンシティを表明し、環境基本計画に基づき、再生可能エネルギー導入を優先事項として推進しています。既存工場における再生可能エネルギーの導入は、地域の脱炭素化を進めるうえで重要な取り組みと考えています。

3 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められること

全ての電力をヤマハ(株)豊岡工場で使用するため、最初に工場の屋上への設置を検討しましたが、耐荷重が確保された建屋がなかったため、隣接地の社員駐車場への設置を計画します。工場から離れた市街化区域に設置することは現実的ではなく、予定地以外に立地することは著しく不相当であると認めます。

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。

計画地は、昭和55年より事業予定者の従業員駐車場として利用されている雑種地です。本計画によりソーラーカーポートを設置しますが、防災施設等は既に整備されていること、また土地の利用目的の変更がないことから、周辺の生活環境及び自然環境への影響はありません。

また、市道下神増50号線、三家18号線の幅員は6.0m～6.2mしかありませんが、現実的に拡幅が困難であること、現状の使用方法と変化が無く、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号ただし書きの要件を適用することが妥当と判断しました。そのため、新たに道路整備を行うことはありません。

(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、昭和55年より事業予定者の従業員駐車場として利用されている雑種地です。本計画によりソーラーカーポートを設置しますが、土地の利用目的の変更はなく、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。

計画地の東側に住宅がありますが、ソーラーパネルはカーポートの屋根として設置し傾斜角度は5度と小さく、住宅との境界に緑地帯が設置されており、距離が確保されていることから、太陽光の反射による光害の心配はないと考えます。

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。

計画地は、事業予定者が、昭和45年の操業以来、管教育楽器や電子楽器等の製造を55年以上にわたり行っている工場の隣地であり、従業員駐車場として昭和63年から現在まで35年以上にわたり工場と一体的に利用されている工場運営に必要不可欠な土地です。

今回計画は、既存の建屋設置が実現不可能だったため、従業員駐車場へソーラーカーポートを設置するもので、ソーラーパネルで発電された電力は、工場へ自営線で供給し使用するため、隣接する従業員駐車場に設置する必要があります。計画地が従業員駐車場であるという用途に変更はありません。

以上のことから、当該開発行為が計画地で行われても支障が無いと考えます。

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。



※ 本申請地は、平成元年に静岡県土地活用事業申請の承認を受け建設された駐車場であり、現状の状態でソーラーカーポートを建設する計画であり、新たな切土・盛土及び工物はありません。
 (現状と高さの変化なし。)
 ※ 本駐車場は兼用調整池であるので、最大水深等を記載した看板を設置いたします。
 ※ 駐車場の舗装面からHWLまでの最大水深は、
 A駐車場：0.27m
 B駐車場：0.34m となります。

	調整池概要	
	A駐車場	B駐車場
計画容量	698.8 m ³	1,695.1 m ³
HHWL	24.26 m	23.76 m
HWL	24.19 m	23.66 m
LWL	23.73 m	23.435 m
リフト中心高さ	23.78 m	23.485 m
余水吐延長	12.20 m	15.25 m
放流管勾配	3.44 ‰	5.60 ‰
放流管延長	11.35 m	11.43 m

建物概要	
建物用途	自動車庫
構造	鉄骨造
階数	1階
最高高さ	3.343 m (L型)
全体合計	3,394 m (Y型)
建築面積	5748.98 m ²
延床面積	5748.98 m ²

施設名称	A駐車場		C駐車場		施行区域全体		備考
	面積	比率	面積	比率	面積	比率	
予定建築物(カーポート)	2,631.76 m ²	35.22 %	6,600.86 m ²	37.63 %	9,232.62 m ²	36.91 %	
緑地帯	1,173.05 m ²	15.70 %	2,748.67 m ²	15.67 %	3,921.72 m ²	15.68 %	
雨水排水施設	356.72 m ²	4.77 %	603.90 m ²	3.44 %	960.62 m ²	3.84 %	
その他(車路・歩行帯等)	3,311.56 m ²	44.31 %	7,587.71 m ²	43.26 %	10,899.27 m ²	43.57 %	
合計	7,473.09 m ²	100.00 %	17,541.14 m ²	100.00 %	25,014.23 m ²	100.00 %	

モジュール枚数	
A駐車場	920枚
B駐車場	2,304枚
合計	3,244枚

凡例	
施行区域境界線	———
メッシュフェンス	- - - - -
送電線	— · — · —
予定建築物(カーポート)	■
緑地帯	■
雨水排水施設	■
放流先排水路	■

工事名 ヤマハ(株) 豊岡工場駐車場 太陽光発電導入 設計図 作 令和 8年 1月
 図 第 1 号
 名 土地活用計画図 縮尺 A3 1:1000 照 鷹野 担 青田 精 一 監 青田 一
 尺 A1 1:500 照 鷹野 担 青田 精 一 監 青田 一
 鷹野設計株式会社 一級建築士事務所 静岡県知事登録 第(18)02号 鷹野一弘
 一級建築士登録 第7548号

伊国都計第294号
令和8年2月5日

静岡県開発審査会会長 様

伊豆の国市長 山下 正行

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		静岡県伊豆の国市花坂 305 番地の 1						
氏名		有限会社サンフジ 取締役 谷口幸司						
開発区域に含まれる地域の名称		伊豆の国市花坂字大池洞 304 番 1、304 番 4、304 番 6、305 番 1、305 番 8、305 番 9、305 番 10、305 番 12、305 番 14、312 番 4、312 番 8 伊豆の国市花坂字島橋 47 番 1、47 番 2、47 番 11、47 番 12、47 番 13、48 番 1、48 番 2、48 番 4、48 番 5、48 番 6						
土地の面積		計画区域：7,733.14 m ² 内 訳：新規区域（4 工区）2,884.76 m ² 既存区域（3 工区）4,848.38 m ² ※静開審第 697 号 R4.9.26 承認済 伊国都計開第 R4-17 号 R4.10.28 許可済						
目的		大規模な流通業務施設の建設に伴う敷地造成						
開発区域内の土地の現況		地目区分	宅地	農地	山林原野	公共用地	その他	合計
		面積	4,848.38 m ²		2,596.48 m ²		288.28 m ²	7,733.14 m ²
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	建築面積	延床面積		
		(新規区域・4 工区) 倉庫兼事務所		鉄骨造/平屋	1,942.20 m ²	1,999.80 m ²		
		(既存区域・3 工区) 倉庫兼事務所		鉄骨造/2 階	1,872.00 m ²	1,668.24 m ²		
	計			3,814.20 m ² (建蔽率 49.33%)	3,668.04 m ² (容積率 47.44%)			
	その他	駐車場 904.50 m ² (11.69%) ※大型車 24 台(新規 3 台)、普通車 9 台 通路・その他 3,014.44 m ² (38.69%) 公共施設(調整池・開発道路・緑地) 1 工区共用部分						
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放流先		調整池 → 普通河川長岡川(市) → 一級河川戸沢川(県) → 一級河川狩野川(国) → 海				
		汚水の処理方式		合併処理浄化槽(既存 10 人槽、新設 5 人槽)				
道路		開発区域の敷地が接する道路	市道長 3106 号線		市道長 3106 号線が接続する道路	市道長 219 号線		
			幅員 9.0m			幅員 13.8m		

<p style="text-align: center;">そ の 他 (公共施設等)</p>	<p>1 公共施設（共用部分・1工区） 調整池、開発道路ともに令和4年度中に工事は完了しております。調整池については市へ移管済みであり、開発道路についても、市移管後、市道（市道長3106号線）に認定され、令和6年6月11日より共用開始されています。</p> <p>2 緑地（共用部分・1工区） 現土地所有者（富士スパイラル工業株式会社）が管理していますが、管理協定により令和9年に2工区（静開審第697号R4.9.26承認済、伊国都計開第R4-16号R4.10.28許可済）を開発した、株式会社長沢電機へ無償譲渡されます。</p> <p>3 その他 計画地である新規区域（4工区）の地盤については、令和4年時点で区画造成が完了していること、また、計画地盤は礫混じりの粘性土及び凝灰角礫岩<small>ぎょうかいかくれきがん</small>で良好であるため、地盤造成及び地盤形成による改良は行いません。</p>
--	--

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	<p>申請者である有限会社サンフジは、伊豆市修善寺にて平成9年に設立され、令和4年に既存区域（3工区）において大規模流通業務施設に伴う開発審査会の承認（静開審第697号R4.9.26）を経て、事業所を伊豆の国市花坂に移転し現在に至っております。</p> <p>主な事業内容は、機械類・建築資材・家庭用紙製品など多岐にわたる製品の運搬を行っております。</p> <p>令和5年に本地で操業を開始してから、申請者の事業規模が順調に推移した結果、既存区域（3工区）の敷地では手狭になったことから、隣接する新規区域（4工区）に倉庫兼事務所を増設し、事業の拡大を図ることを目的としています。</p> <p>なお、事業内容については、令和4年開発審査会承認時点から変更はありません。</p> <p>計画地が属する地域は、第2次伊豆の国市総合計画や伊豆の国市都市計画マスタープランにおいて、「産業・業務立地拠点」として、雇用の創出を図る工場など産業活力の創出及び地域振興や経済活性化に繋がる活用をすすめる場所に位置づけられていることから、市の活力を高める都市づくりに寄与できるものと考えております。</p> <p>既存区域（3工区）の敷地と隣接する新規区域（4工区）を一体敷地として利用予定の計画地は、一般国道136号伊豆中央道長岡北インターチェンジから、約0.2キロメートルの距離にあるため、交通利便性に優れた地であり、近隣にはまとまった集落もなく、事業の継続性及び発展性については適地であると判断しました。</p> <p>申請者の業務は、大規模な流通業務施設に該当するものとして認められており、個別基準2大規模流通業務施設として付議します。</p>

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。

開発区域は7,733.14平方メートル(0.773314ヘクタール)であり、これに適合します。

なお、調整池等の共用部分は8,043.62平方メートル(0.804362ヘクタール)となります。

(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。

農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内ではありません。

(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。

予定地を含む区域一体(第1工区～第4工区)は、令和2年5月29日に県の開発審査会で承認を経て、開発許可を受けた土地でしたが、進出業者の業績悪化により事業計画が廃止となりました。

その後、新たな事業者の進出等により、第3工区については(有)サンフジが令和4年6月24日に市の土地利用承認、同年9月22日に県の開発審査会の承認を得て、開発許可を受けております。

今回の計画は、同社が残りの区画である新規区域(4工区)において、倉庫兼事務所を増築し、既存区域(3工区)と一体的に利用する計画であり、令和8年1月26日付け伊国都計土第R7-14号にて、伊豆の国市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく承認を受けていることから、地域の土地利用調整は図られております。

前審査会承認後から周辺環境に変化はありません。なお、周囲を山林、自動車専用道路、市道に囲まれているため、隣接地に住宅はなく、利用する長岡北インターチェンジから計画地までの沿道にある住宅も2軒のみであり、本事業は周辺の土地利用状況と適合しています。

(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。

都市計画法違反等の事実はありません。

(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られる施設であること。

計画地が属する地域は、第2次伊豆の国市総合計画や伊豆の国市都市計画マスタープランにおいて、「産業・業務立地拠点」として、雇用の創出を図る工場など産業活力の創出及び地域振興や経済活性化に繋がる活用をする場所に位置づけられております。

従って、当該施設は当市の総合計画等に適合し、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展に寄与するものと認められます。

(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。

予定建築物は、一般貨物自動車輸送事業の用に供される倉庫兼事務所であり、商業施設ではありません。

処分庁の意見

2 付議基準2「大規模流通業務施設」への適合状況について

(1) 予定建築物が、大規模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。

前回の県開発審査会の際に、既存建築物は付議基準に定める建築物の基準内1(1)の貨物自動車運送事業法に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供される施設の要件に該当するものとして、中部運輸局静岡運輸支局長から認定する旨の回答(静運輸第766号R4.8.4)を得ています。今回の計画について中部運輸局静岡運輸支局に確認したところ、既存事業の継続に係るものであることから、新たな認定は必要ないと確認が取れています。

また、敷地面積は7,733.14平方メートルであり、土地の面積は付議基準で定める2,000平方メートル以上を満たしております。

(2) 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、道路整備特別措置法により、料金徴収が認められている一般国道136号伊豆中央道長岡北インターチェンジから、約0.2キロメートルの距離にあり、「インターチェンジからおおむね1キロメートルの距離にある区域内」の要件に適合しています。

また、インターチェンジに至るまでの主要な道路については、前回の県開発審査会の承認を経た時点から道路整備等による変更はなく、市道長219号線の幅員は10.4～13.8メートルで整備されており、利用する長岡北インターチェンジに接続する側道は、片側一車線の一方通行で、幅員は5.5～8.0メートルで整備されています。

これらのことから、主要な道路の幅員は付議基準に適合しています。

- (3) 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に支障がないこと。

計画地に優良農地は含まれておりません。

また、将来においても計画地での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に支障はありません。

- (4) 施設を立地することについて、市街化区域内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。

市内にある市街化区域内の工業系用途地域や既存工業団地で検討しましたが、適地はありませんでした。

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。

計画地に接する市道長3106号線の幅員は9.0メートルであり、一般国道136号伊豆中央道長岡北インターチェンジまでに通ずる市道長219号線は、10.4～13.8メートルが確保されているため、予定建築物の規模及び用途から判断して当該開発行爲により新たな道路及び改修整備をする必要はありません。有限会社サンフジを含む他事業者、周辺住民、体育館、清掃センターからの1日における交通想定量は、小型車702台、大型車56台の計758台で、道路区分第3種第4級（市道：設計交通量500台以上1,500台未満）の機能により、発生交通量に対し道路幅員などの道路機能は確保されています。

上水道は、計画地に接する市道長3106号線に市営水道管（HIVPφ75）が埋設されており、新たな本管整備の必要はありません。

下水道は、当該地域は公共下水道の区域外であり、計画地内に5人槽の合併処理槽を設置する計画であるため、新たに整備する必要はありま

処分庁の意見

せん。

雨水は、計画地より共用部分（1工区）の調整池に流入し、普通河川長岡川を經由して、県管理の一級河川戸沢川から国管理の一級河川狩野川、そして海へ放流するため、当該開発行爲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されないこと又はそのおそれがないこと。

計画地西側には、長岡体育館、ドクターヘリ格納庫（平成28年審査会承認、株式会社イハラサイエンス（令和2年審査会承認）、臼井国際産業（令和3年審査会承認）が立地しており、付近には集落が10軒程度ありますが生活圏が異なるため、周辺の土地利用に大きな変化はもたらされません。

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。

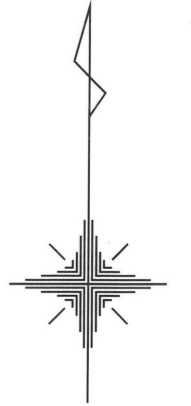
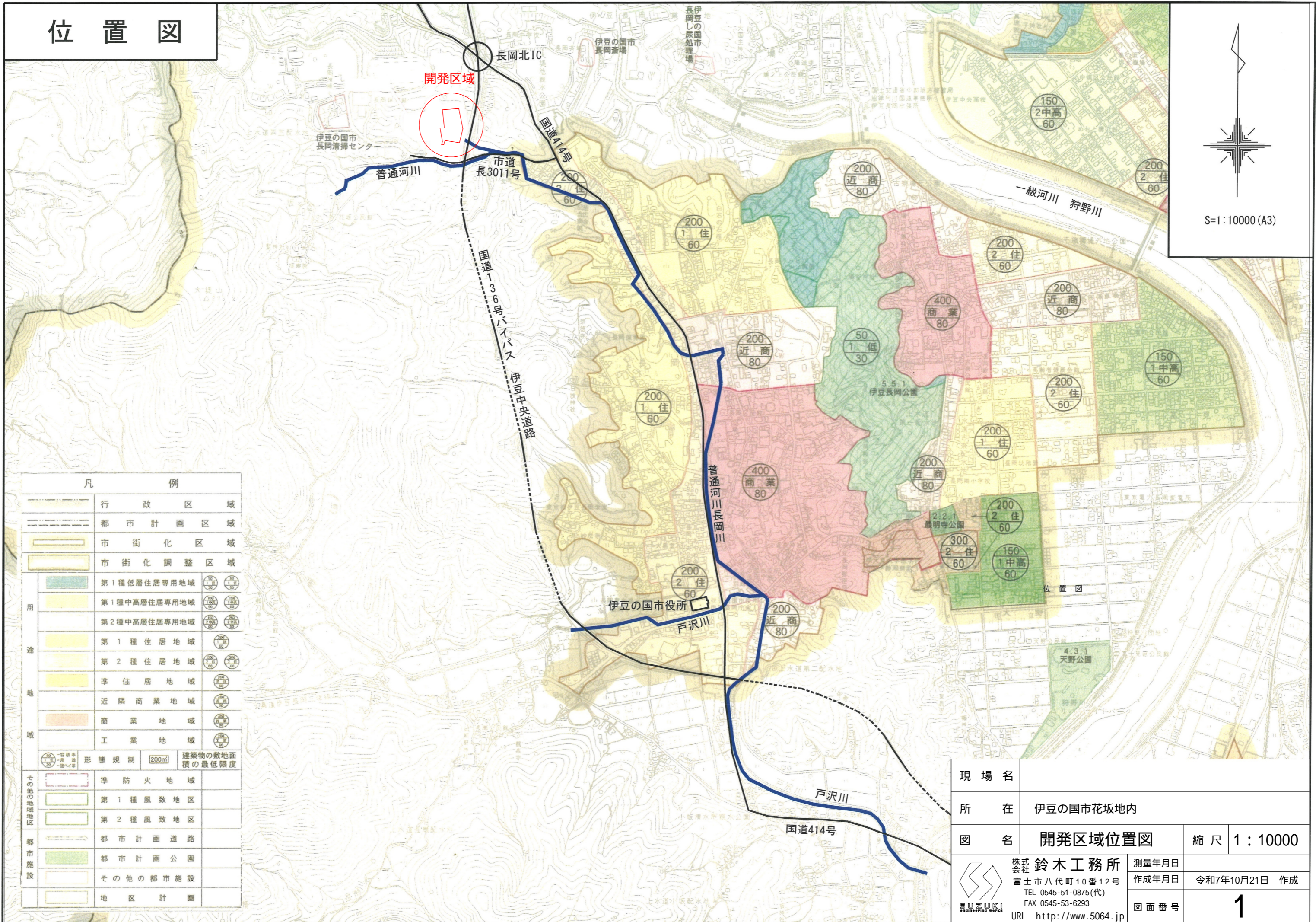
今回の計画については、既存の公共施設を用い行うものであり、周囲も山林、自動車専用道路、市道に囲まれています。また、利用するインターチェンジから計画地までの沿道にある住宅も2軒のみであるため、本事業による土地利用上及び住環境への周辺への影響は少ないものと考えられます。

また、第2次伊豆の国市総合計画、都市計画マスタープランにおいても、新たな産業・業務の拠点として用地を確保する場であり、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展に繋がる計画として市の政策と合致することから、本開発行爲が予定地で行われても支障がないと認められます。

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。

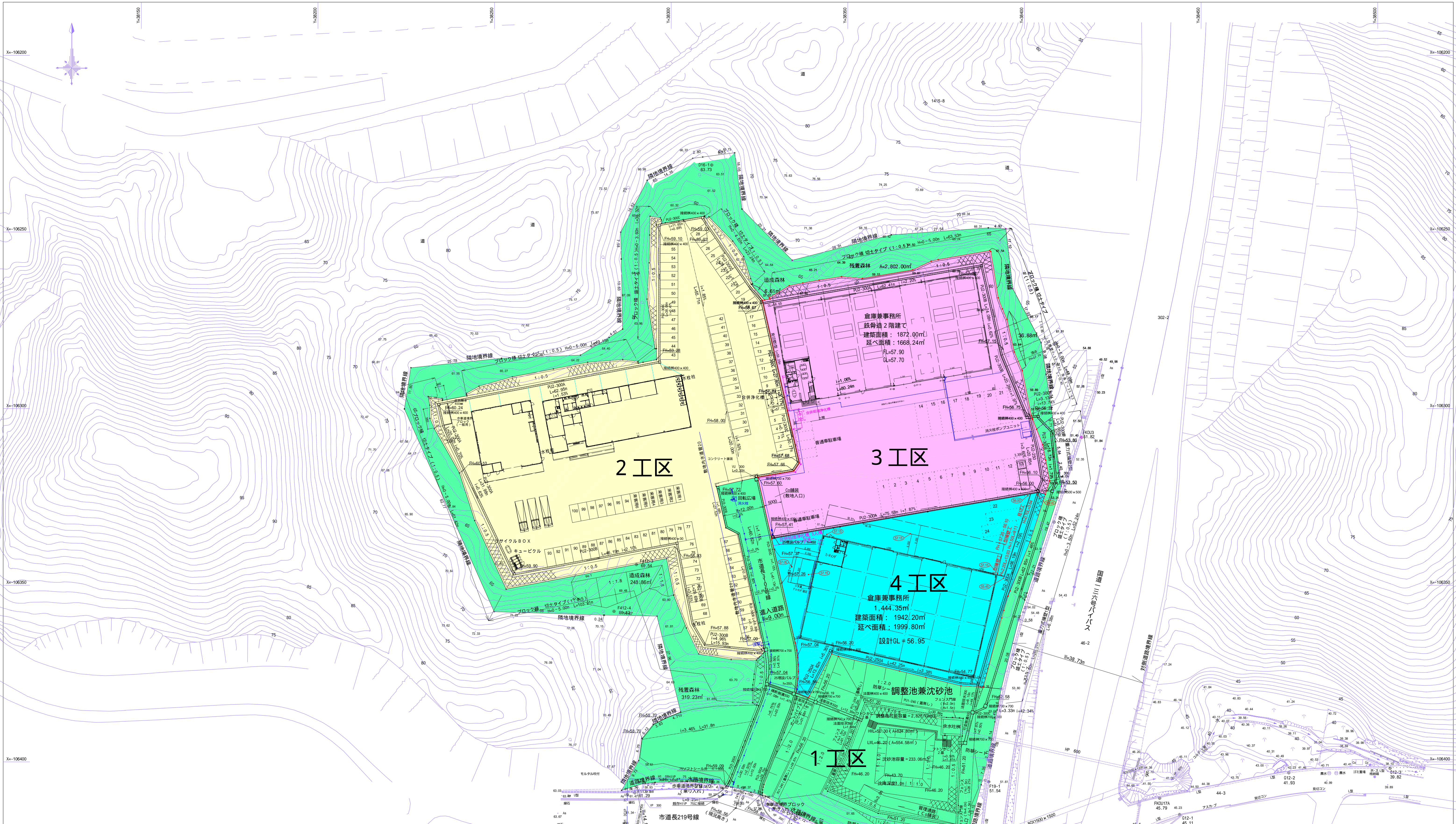
処分庁の意見

位置図



凡 例	
	行政区域
	都市計画区域
	市街化区域
	市街化調整区域
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	工業地域
	形態規制
	建築物の敷地面積の最低限度
	準防火地域
	第1種風致地区
	第2種風致地区
	都市計画道路
	都市計画公園
	その他の都市施設
	地区計画

現場名			
所在	伊豆の国市花坂地内		
図名	開発区域位置図	縮尺	1:10000
株式会社 鈴木工務所 富士市八代町10番12号 TEL 0545-51-0875(代) FAX 0545-53-6293 URL http://www.5064.jp	測量年月日	令和7年10月21日 作成	
	作成年月日	令和7年10月21日 作成	
図面番号	1		



凡例

開発区域	記号	名称	面積 (㎡)	割合 (%)	備考
1 工区	■	進入道路	916.71	4.09	幅員9.0m
1 工区	■	調整池	2,642.09	11.78	幅員9.0m
		残置森林	3,121.23	13.92	
		造成森林	1,363.59	6.08	
		計	8,043.62	35.87	
2 工区	■	敷地	6,648.55	29.65	株式会社 長沢電機
3 工区	■	敷地	4,848.38	21.62	有限会社 サンフジ
4 工区	■	敷地	2,884.76	12.86	有限会社 サンフジ

土地利用計画概要 (3 工区・4 工区)

土地の所在地番	伊豆の国市花坂字鳥橋74-1外					
用途地域	市街化調整区域					
開発区域	実測面積	7733.14㎡	登記面積	7729.77㎡		
建築物	用途	構造	延床面積	延床率	容積率	
	倉庫兼事務所(既存)	鉄骨造二階建	1872.00㎡	1668.24㎡	24.21%	21.57%
	倉庫兼事務所(新設)	鉄骨造平家建	1942.20㎡	1999.80㎡	25.12%	25.87%
	合計		3814.20㎡	3668.04㎡	49.33%	47.44%
上水道	町道長3106号線地下にある水道本管にて引き込み済					
下水道	3工区 合併処理浄化槽(10人槽) 4工区 合併処理浄化槽(5人槽)					
消防水利	既設にて充足					

凡例

道路	水路・側溝
開発区域	雨水排水管
汚水・下水道	上水道
都市ガス	現況高
計画高	区域外工事箇所
流水方向	

調整池結元一覧表

名称	必要調整容量	可能調整容量
調整池容量	2,662.28m ³	2,827.73m ³
調整池天端標高	51.20m	
HHLの標高	50.60m	
HILの標高	50.30m	
LILの標高	46.20m	
余水吐越流水深	0.30m	
余水吐幅	8.10m	
放流口断面	15.0cm x 15.0cm	

所在地 伊豆の国市花坂地内 X=106450

図名 土地利用計画平面図 縮尺 1:500(A1)
1:1000(A3)
A1 A3(50縮倍)

測量年月日 作成年月日 令和7年10月22日 作成

図面番号 4

鈴木工務所
〒410-0001 伊豆の国市八代町10番12号
TEL 0545-51-0875(代)
FAX 0545-53-6293
URL http://www.5004.jp

様式第1号（第3条関係）

富 都 3 3 8 号
令和8年2月5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。

事業予定者の住所		静岡県富士宮市上井出2246番地						
氏名		株式会社富士ミルク 代表取締役 伊藤 裕常						
開発区域に含まれる地域の名称		富士宮市北山字東下組5286番1、5286番4、5286番6、5286番9、5286番10、5286番25、5286番34、5286番37、5286番38、5298番1の一部、5298番2の一部、5298番4、5298番11、5301番1、5301番3、5301番4、5302番1、5303番1の一部、5286番25地先官有地、5298番4地先官有地、5302番1地先官有地						
開発区域の面積		12,573.71平方メートル						
目的		大規模流通業務施設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	公共用地	その他	合計
		面積	7,514.25㎡	4,336.62㎡	329.24㎡	390.37㎡	3.23㎡	12,573.71㎡
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	新設倉庫1棟（倉庫C） 鉄骨造平家建（建築面積：1,813.95㎡、 延床面積：1,406.25㎡）						
	その他	新設調整池（地下式）：必要調整容量 240.69㎡ 計画調整容量 277.32㎡ 緑地：2,062.85㎡ その他：5,981.06㎡（場内通路等）						
地域指定の適合状況		市街化調整区域						
排水施設		放流先	国道469号道路側溝 → 準用河川深沢 → 準用河川春沢 → 準用河川拾石沢 → 一級河川風祭川 → 一級河川潤井川					
		汚水の処理方式	小型合併処理浄化槽設置済 （新設倉庫における汚水排水なし）					
道路		取付ける公道	道路名	国道469号		取付道路	延長	m
			幅員	8.97～12.15m			幅員	m
その他 （地盤、がけ面、緩衝帯）		地盤は良好。がけ面はなし。 外周に緑地を設ける。						

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号（付議基準2 大規模流通業務施設）
理 由	<p>申請者は、平成13年に本計画地内の一部（自己所有地）において、大規模流通業務施設に係る静岡県開発審査会の承認を受け、倉庫2棟及び事務所2棟を建築し、富士宮市内の企業で製造された医療機器及び医薬品の委託保管を受け、荷の手配及び集出荷を包括的に取り扱っています。</p> <p>この度、委託元企業から医薬品の保管の需要が増えたことから、増加分の保管量に対応可能な倉庫を建設することとし、既存倉庫の隣接地である本計画地を取得できる見込みとなったことから、建設地として選定したものです。</p> <p>本計画地は、委託元であるテルモ(株)富士宮工場及びテルモ(株)愛鷹工場それぞれからおおむね車で10分程度の距離であること、また、既存倉庫と連動した荷の手配及び集出荷が可能であることから適地であると判断しました。</p> <p>また、主な搬出先は千葉県浦安市・柏市及び愛知県一宮市であり、国道139号を経由して新富士インターチェンジから新東名高速道路を利用して搬出することから、物流の拠点としても適しています。</p>
処分庁の意見	<p>本件は、付議基準2大規模流通業務施設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。 開発行為を行う区域は、12,573.71平方メートルであり、適合します。</p> <p>(2) 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。</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。 本計画については、開発審査会に付議する前に土地利用調整を経て富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱の規定により令和8年1月17日に市長の承認を受けております。また、計画地は市街化調整区域にありますが、周辺に同様の倉庫</p>

(大規模物流用)が立ち並ぶ地域であり、本事業者も本申請地の隣接において既に倉庫を運用していることから、周辺の土地利用状況と適合しております。

(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。

対象となる者が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られる施設であること。

計画地は、第5次富士宮市総合計画土地利用構想において、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、景観と調和した地域である「職住近接産業地域」に位置し、周辺に同規模の倉庫が点在しているため適合すると考えられます。

申請者は、既に本計画地内の一部において、富士宮市内の企業が製造した医療機器及び医薬品を保管するための倉庫（倉庫A及びB）を所有しているところですが、本事業は、企業から医薬品の保管の需要が増えたことにより、敷地を拡大して保管施設を増設するものであることから、地域経済活動の活性化等に寄与する施設であります。

(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。

計画する施設は、商業施設ではありません。

2 付議基準2の大規模流通業務施設への適合状況

(1) 予定建築物が、大規模な流通業務施設であること。

予定建築物は、付議基準に定める建築物の基準の内、1(2)の倉庫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8年2月9日付け中運交環第307号により認定する旨の回答を得ています。

(2) 高速自動車国道のインターチェンジ等からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

申請地は、北山インターチェンジから1キロメートルの距離にある区域内にあり、また、北山インターチェンジに至るまでの道路の幅員は、6.5メートル以上あります。

- (3) 施設の対象となる土地の面積は、2,000平方メートル以上であること。

土地の面積は、12,573.71メートルです。

- (4) 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。

優良農地等は含まれていません。

また、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ありません。

- (5) 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。

申請地から約1.5キロメートル南の市街化区域に工業専用地域及び準工業地域がありますが、既に土地利用が進んでおり事業地としての適地はありません。

- 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。

計画地に接する国道469号については、幅員が9メートル以上あり、大型自動車の相互通行が可能です。

なお、申請地北側に接している道路である市道横道堀之内線は、幅員が7.44メートルしかありません。しかし、対象区間には既に建築物等が連たんしており、かつ、当該市道を挟んだ北側敷地では、現在、民間事業者が造成工事を実施していることから、現実的に拡幅が困難な状況です。また、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、申請地北側の道路幅員については、都市計画法施行令第25条第2項ただし書を適用することが妥当と判断し、このため、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、既存施設に既に引込み済みです。

汚水については、既存施設に既に小型合併処理浄化槽を設置しております。

なお、新設倉庫における新たな汚水は発生いたしません。

雨水排水については、既存調整池1基のほか、新たに調整池を1箇所設置し、対応します。雨水は調整池から国道469号道路側溝、準用河川春沢、一級河川風祭川、一級河川潤井川の順で放流します。

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。

**(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。**

計画地周辺には、同様の大規模物流施設が複数立地していることから、計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされることはありません。

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5次富士宮市総合計画土地利用構想において、国道139号や国道469号の広域幹線道路や本市の立地特性を生かし、周辺の自然環境や集落環境、景観と調和した地域である「職住近接産業地域」に位置しているため、適合すると考えられます。

また、計画地は北山インターチェンジから1キロメートル以内に位置しています。

計画地周辺は、物流倉庫が立地しており、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。

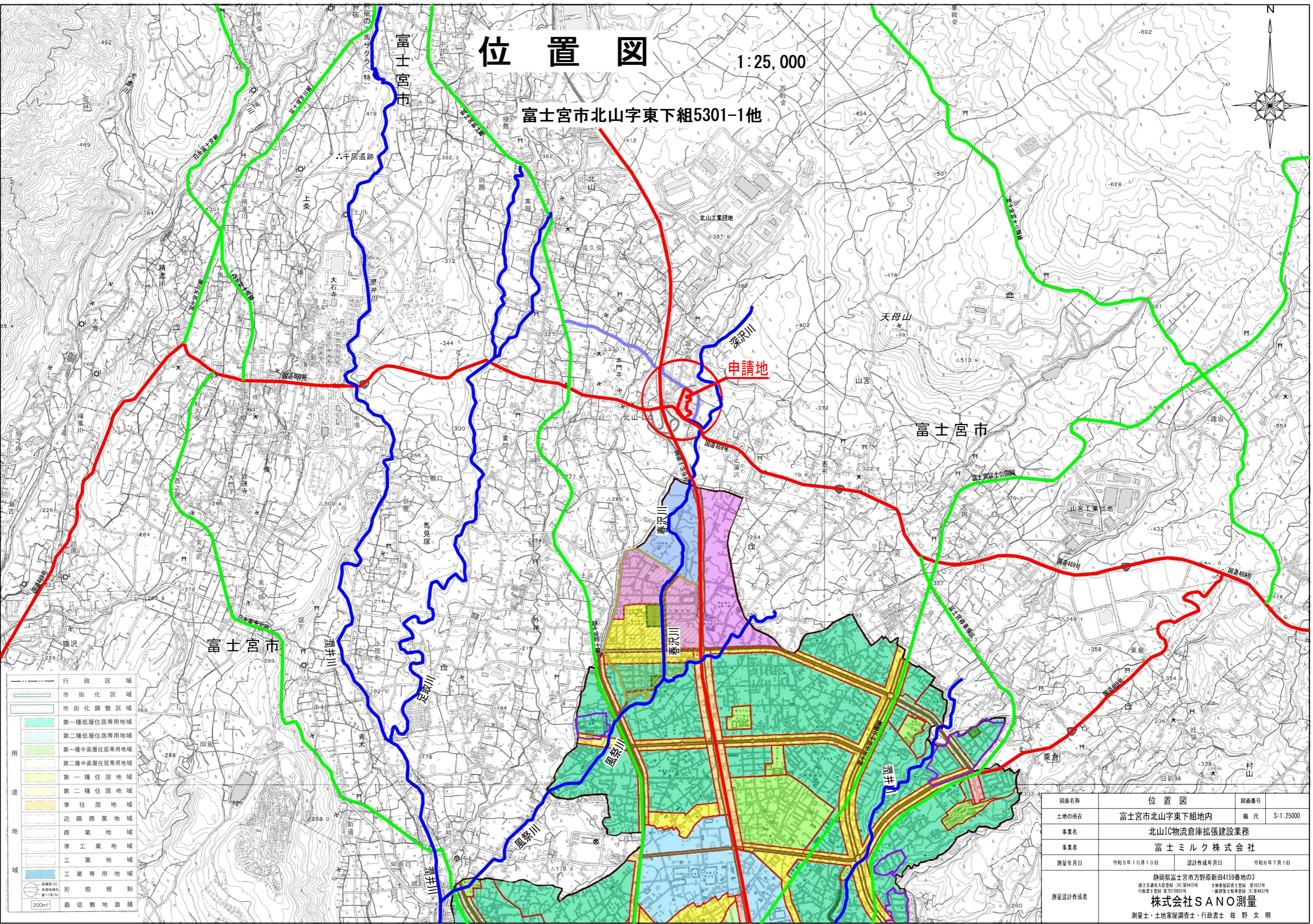
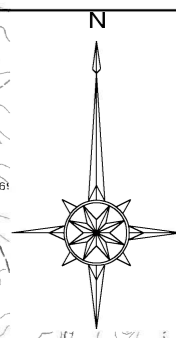
これまでに記載したとおり、本案件は、付議基準2に適合し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、予定地で行われても支障がない（やむを得ない）と認めるため、許可することが適切であると考えます。

位置図

1:25,000

富士宮市北山字東下組5301-1他

申請地



行政区域	市街化区域	市街化調整区域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	形態規制	最低敷地面積
200m ²																

図面名称	位置図		図面番号
土地の所在	富士宮市北山字東下組地内		縮尺 S-1:25000
事業名	北山IC物流倉庫拡張建設業務		
事業者	富士ミルク株式会社		
測量年月日	令和5年10月10日	設計作成年月日	令和6年7月1日
測量設計作成者	静岡県富士市万野原新田4159番地の3 国土交通省大臣登録 10 第470号 土地家屋調査士登録 第1022号 行政書士登録 第2110055号 一級建築士知事登録 国第4922号 株式会社 SANO 測量 測量士・土地家屋調査士・行政書士 佐野 文明		

様式第 1 号（第 3 条関係）

藤 都 第 1 9 8 号
令 和 8 年 2 月 5 日

静岡県開発審査会会長 様

藤枝市長 北村 正平

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	焼津市花沢 1063 番地の 1						
氏名	株式会社シノミヤ 代表取締役 四之宮 好士郎						
開発区域に含まれる地域の名称	藤枝市下当間 892 番 1、893 番、894 番 1						
開発区域の面積	3,387.31 m ² (実測)、3,386 m ² (公簿)						
目的	工場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	公共用地	その他	合計
	面積		3,387.31				3,387.31 m ²
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	3	2,355.68 m ²	4,683.94 m ²	
		産廃置場棟	鉄骨造	1	16.04 m ²	16.04 m ²	
		受水槽機械室	鉄骨造	1	7.50 m ²	7.50 m ²	
	その他	調整池：必要調整容量 170.47 m ³ 計画調整容量 173.62 m ³ (うち地下調整池 73.18 m ³) 緑地：205.88 m ² (開発区域の面積の 6.08%) 駐車場：4 台(来客用) (従業員用駐車場 (48 台) は近隣(焼津市越後島)に整備する)					
地域指定の適合状況	市街化調整区域						
排水施設	放流先	北側普通河川→準用河川砂田川→二級河川梅田川→二級河川朝比奈川→二級河川瀬戸川→駿河湾					
	汚水の処理方式	合併浄化槽 (50 人槽)					
道路	取付ける公道	製品搬出入車両出入口 (幅 10.00m) ：市道 1 地区 256 号線 (敷地南側) 幅員 8.56~8.61m (9.00m に拡幅) 来客用出入口 (幅 6.00m) ：市道 1 地区 252 号線 (敷地西側) 幅員 7.46~7.57m					

<p>その他の (地盤、がけ面、緩衝帯)</p>	<p>地盤は軟弱であるため、セメント改良、杭基礎を施工する。敷地外周に擁壁を設置し、敷地全体を造成（盛土）する。平坦地であり、崖面はない。緩衝帯の設置は必須ではないが、緑地及び調整池を敷地の外周に配置して周辺環境への影響を低減する。</p>
<p>該当条項</p>	<p>都市計画法第34条第14号</p>
<p>理由</p>	<p>事業予定者の株式会社シノミヤは焼津市に本社を置き、精密プラスチック製品製造用金型の作成や自動車用照明・伝送部品の製造及び組み立てを業としております。今回の計画は、焼津市の本社工場の製造部門の移転を目的としたものです。</p> <p>焼津市花沢の本社に併設する焼津工場の敷地は、周辺の地形上大雨時に水が溜まりやすく（想定浸水深 3.0m 以上 5.0m 未満）、昭和 50 年の稼働開始から、数十年に一回程度、浸水被害を受けることがありましたが、大雨の頻発化により、昨今は毎年のように被害が生じる状況となっております。また、敷地の嵩上げ等の対策を講じてはいますが、建設当時の想定を超える強度の降雨も珍しくなく、現状のままでは工場としての機能が十分に果たせなくなり得る状況です。</p> <p>そのため、一刻も早く移転を実現すべく、焼津工場及び藤枝工場（藤枝市横内）との距離や広域交通アクセス性、敷地の面積、自然災害（水害）のリスクが比較的小さい等、条件を満たした土地を探し始め、今回、条件を満たす土地を譲り受ける目途が付いたことから、申請に至ったものであります。</p> <p>今回の申請地は、焼津工場から約 3km の距離に位置し、自動車であれば約 10 分で移動することが可能です。そのため、焼津工場から転勤となる従業員への負担を軽微に抑えることが出来ます。藤枝工場から約 1km の距離に位置し、現在よりも工場間の移動時間が短縮することから、連携強化を図ることが出来ます。また、東名高速道路・焼津 IC から約 1km と広域交通アクセス性に優れ、製品の出荷に際して利便性が高いと言えます。加えて、想定浸水深 0.5m 以上 3.0m 未満と、焼津工場の敷地に比べて水害のリスクは小さいと言えます。敷地面積は約 3,400 m² であり、焼津工場の敷地面積である 3,171.00 m² と比して過不足無く、適当な規模であると言えます。</p> <p>このように、事業予定者の希望する条件に合致することから、申請地への工場建設を実現すべく、申請に至ったものであります。</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>開発区域の面積は 3,387.31 m² (0.33ha) 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>申請地は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>本件については、令和8年3月3日付で藤枝市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく市長の承認を受けており、関係各課と土地利用について調整を経ております。その過程で申請地周辺の住民や事業者には事業内容の説明を行い、理解を得ています。</p> <p>申請地は運送業者の事業所（駐車場）に隣接している他、周辺は従前から工場等の事業所が集積しています。申請地北側や西側に数件の住宅がありますが、申請地との間には普通河川や道路が介在し、予定建築物の外壁から10m程度の離隔距離が設けられます。このことから、本事業は周辺の土地利用状況と適合するものと考えます。</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>都市計画法違反等について該当はありません。</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>
---------------	--

申請地は、第6次藤枝市総合計画では「新産業・交流誘導エリア（東部地区）」に、藤枝市都市計画マスタープランの地域別構想では「新産業地」に、藤枝市企業立地推進ビジョンにおいては「新産業・交流誘導エリア」に、それぞれ位置付けられており、隣接する焼津市との土地利用の整合を図りながら、交通便利性を生かした効果的な土地利用を行い、新産業等の立地や本市の特徴を生かした産業の育成などを推進することとされております。

今回の計画は、本市の主要な産業である輸送用機器や電気機器の製造に関する事業所を新たに立地しようとするものであることから、本市の総合計画その他の計画に適合し、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展に寄与するものと認められます。

- (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。

予定建築物は工場であり、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。

予定する工場は、日本標準産業分類（令和5年）の大分類E 製造業—細分類 1832「輸送機械器具用プラスチック製品製造業」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。

申請地は東名高速道路・焼津ICから約1kmに位置し、主要地方道である県道焼津森線を経由した往来が可能であることから、広域交通アクセス性に優れております。周辺には既存の工場や運送業の事業所が集積しており、数件存在する住宅がとの間には十分な離隔距離があります。申請地において工場の建設を目的とした開発行為が行われても周辺へ与える影響が少ないと予想され、社会経済条件が整った申請地への工場の立地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。

申請地は、藤枝市都市計画マスタープランにおいて、交通利便性を生かした新産業の創出や本市の特徴を活かした産業の育成を図る地域である「新産業地」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

- (1) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺に新たな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

申請地南側の市道 1 地区 256 号線に面して製品搬入出用の出入口が設置され申請地西側の市道 1 地区 252 号線に面して来客用の出入り口が設置されます。

開発区域から最寄りの幹線道路（県道焼津森線）までの、製品搬出車両の通行経路は、市道 1 地区 256 号線（幅員 8.4m 以上）→市道 1 地区 253 号線（幅員 8.8m 以上）→市道 1 地区 304 号線（幅員 8.8m 以上）であります（搬入時は逆の経路）。

また、来客用の出入り口を設置する市道 1 地区 252 号線についても、現況の幅員は 7.46～7.52m であります。

これらの区間については、開発行為において建築物等の敷地が接する道路として、都市計画法施行令第 25 条第 2 号の規定により、幅員 9.0m 以上であることを要します。事業予定者には拡幅を求めましたが、一部区間については、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして著しく困難であることの説明がありました。いずれの区間も施行規則第 20 条の 2 の要件（幅員 4m 以上）に該当し、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無いと認められることから、施行令第 25 条 2 号ただし書きを適用しても差し支えないと判断しました。そのため、新たな道路の整備を行うことはありません。

上水道整備は、市道 1 地区 252 号線に、既に市営上水道が整備されているため、新たな整備の必要はありません。

下水道整備は、下水道区域外であることから計画地内に浄化槽を設置するため、新たな整備の必要はありません。

雨水は敷地北側の普通河川に排水し、流末までの経路は準用河川砂田川→二級河川梅田川→二級河川朝比奈川→二級河川瀬戸川→駿河湾であります。

二級河川梅田川より下流は 50 年確率雨量に対応するように改修済みであるほか、計画地内に 50 年確率雨量に対応した調整池を設置する計画であることから、当該開発行為に起因する河川改修の必要は生じません。また、調整池に関しては事業予定者自らが維持・管理します。

これらのことから、新たな公共公益施設を整備する必要が生じることはなく、また、そのおそれもありません。

- (2) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定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。

申請地周辺には工場や流通業務施設が集積しており、隣接する土地の利用の現況は、東側が流通事業者の事務所及び駐車場（ビューテック運輸(株)静岡営業所）、北、南、西側は道路（市道）です。

申請地に工場が立地しても周辺の土地利用に大きな変化がもたらされることはなく、そのおそれもありません。

- 4 予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること。

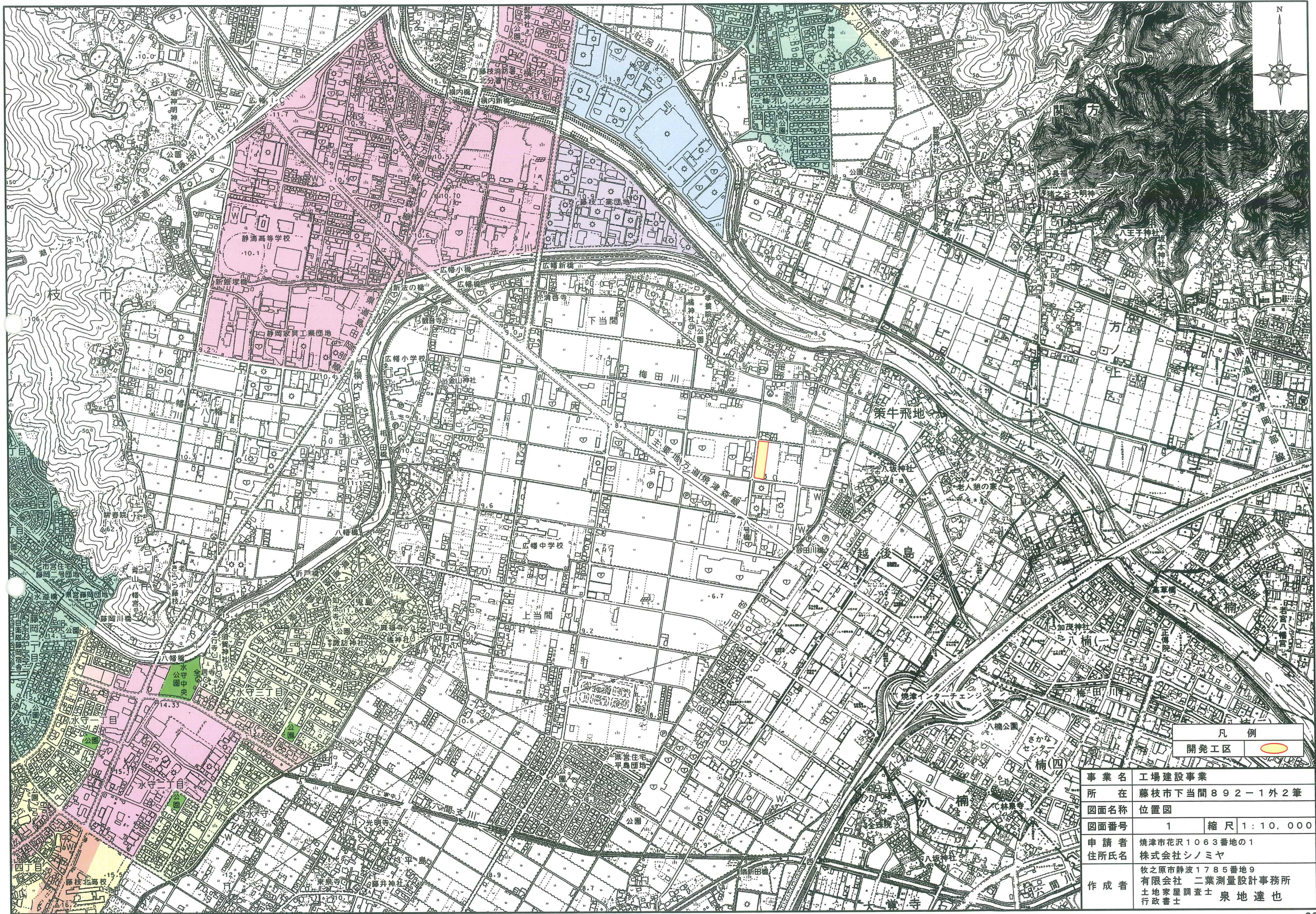
申請地は、藤枝市都市計画マスタープランにおいて、交通利便性を生かした新産業の創出を図る地域である「新産業地」に位置付けられており、工場の立地はこれに適合したものとと言えます。

生産工程で騒音や排熱が発生する可能性がありますが、敷地の外周に緑地や調整池を配置し、特に申請地北側の集落地への配慮がなされた計画となっております。

これらのことから、当該開発行為が予定地で行われても支障がないと考えます。

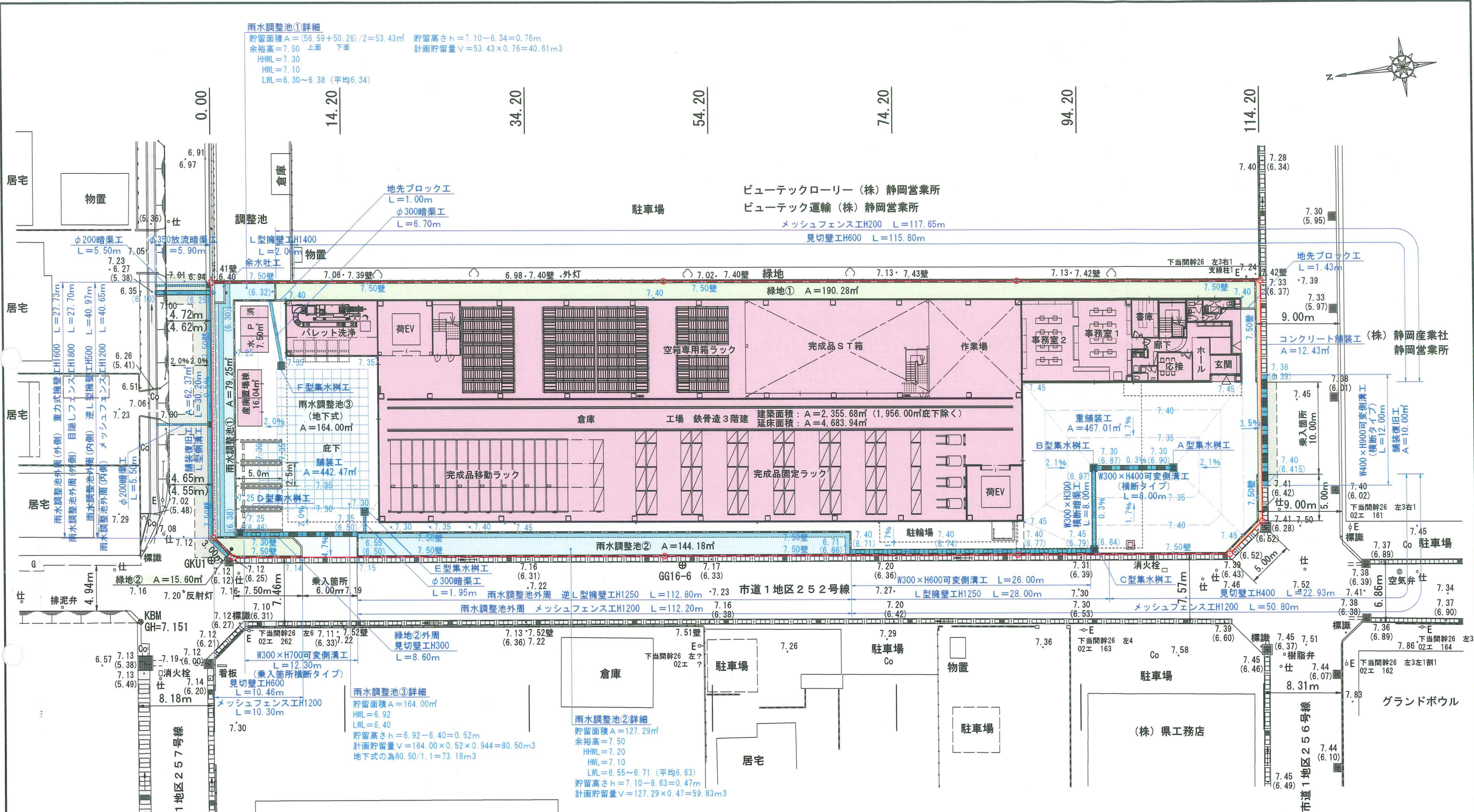
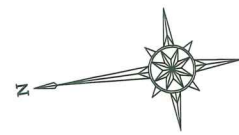
また、本市への企業進出の要望は多いものの、市街化区域内の工業系用途地域等、利用可能な土地に空きがない状況です。地域の活力と賑わいを生み出すことが求められている中、市街化調整区域であっても、周辺の状況に適合し、社会経済条件を活かし得るものであれば、開発行為が行われることはやむを得ないと考えます。

これまでのとおり、本案件は付議基準（共通基準及び付議基準 1 3）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。



凡例	
開発工区	

事業名	工場建設事業
所在	藤枝市下当間892-1外2筆
図面名称	位置図
図面番号	1 縮尺 1:10,000
申請者 住所氏名	焼津市花沢1063番地の1 株式会社シノミヤ
作成者	牧之原市静波1785番地9 有限会社 二葉測量設計事務所 土地家屋調査士 泉地達也 行政書士



雨水調整池①詳細
 貯留面積 A = (56.59 + 50.26) / 2 = 53.43㎡ 貯留高さ h = 7.10 - 6.34 = 0.76m
 余裕高 = 7.50 上面 下面 計画貯留量 V = 53.43 × 0.76 = 40.61m³
 HWL = 7.30
 HWL = 7.10
 LWL = 6.30 ~ 6.38 (平均 6.34)

雨水調整池②詳細
 貯留面積 A = 127.29㎡
 余裕高 = 7.50
 HWL = 7.20
 HWL = 7.10
 LWL = 6.55 ~ 6.71 (平均 6.63)
 貯留高さ h = 7.10 - 6.63 = 0.47m
 計画貯留量 V = 127.29 × 0.47 = 59.83m³

雨水調整池③詳細
 貯留面積 A = 164.00㎡
 余裕高 = 7.50
 HWL = 7.20
 HWL = 7.10
 LWL = 6.92 ~ 6.40 = 0.52m
 計画貯留量 V = 164.00 × 0.52 × 0.944 = 80.50m³
 地下式の為 80.50 / 1.1 = 73.18m³

区分	数量	割合
全体面積	3,387.31㎡	100.00%
建築物	1,979.54	58.44
雨水調整池	223.43	6.60
緑地	205.88	6.08
駐車場	50.00	1.47
その他	916.03	27.04
道路帰属部分	12.43	0.37

開発工区	○
建築物	■
雨水調整池	□
緑地	■
雨水排水路	—
道路帰属部分	○

事業名	工場建設事業		
所在	藤枝市下当間 892-1 外 2 筆		
図面名称	土地利用計画平面図		
図面番号	5	縮尺	1:400
申請者	桃津市花沢 1063 番地の 1		
住所氏名	株式会社 シノミヤ		
作成者	牧之原市静波 1785 番地 9 有限会社 二葉測量設計事務所 土地家屋調査士 泉地達也 行政書士		

(株) 小泉 静岡営業所

(株) 県工務店

グランドボウル