

様式第1号（第3条関係）（用紙 日本産業規格 A4 縦型）

焼 65-179 号
令和7年12月16日

静岡県開発審査会会長 様

焼津市長 中野 弘道



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	焼津市浜当目四丁目7番3号						
氏名	株式会社カネ久商店 代表取締役 鈴木綾祐						
開発区域に含まれる地域の名称	(工場敷地) 焼津市大住字下新田 1255 番、1256 番 1、1259 番、1260 番、1261 番、1259 番地先水路敷 (道路敷地) 焼津市大住字横上 218 番 4、219 番 1、220 番 4、221 番 4						
開発区域の面積	5229.35 m ²						
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	雑種地	公共用地	その他	合計
	面積	公簿 32.34 m ² 実測 32.34 m ²	公簿 4207.52 m ² 実測 4272.94 m ²	公簿 723 m ² 実測 740.14 m ²	実測 183.93 m ²		公簿 4962.86 m ² 実測 5229.35 m ²
土地利用計画	用途及び規模構造	用途	構造	階数	建築面積	延床面積	
		工場	鉄骨造 平家建	1	1583.60 m ²	1366.02 m ²	
画	その他	緑地、調整池、駐車場					
地域指定の適合状況	(工場敷地) 市街化調整区域 (道路敷地) 市街化区域 (工業地域)						
排水施設	放流先	調整池→道路側溝→普通河川→二級河川黒石川→駿河湾					
	汚水の処理状況	合併処理浄化槽 (25 人槽)					
道路	取付ける公道	市道大住黒石川下堰線			取付道路	延長 m (新設道路なし)	
		幅員を 6.5m に改修				幅員 m (新設道路なし)	

そ の 他 (地盤、がけ面、緩衝帯)	地盤は良好。隣地とほぼ同じ高さの造成計画であり、がけ面はありません。
該 当 条 項	都市計画法第 34 条第 14 号
理 由	<p>申請者は、昭和 28 年より焼津市浜当目三丁目 4 番 26 号で創業し、なると巻を中心とした魚類の練り製品の製造加工を行っている製造業の企業になります。</p> <p>事業も順調に成長しており、全国や世界へ向けて販路を拡大している中、増産体制の構築、工場の老朽化対策など、新たな工場建設が必要不可欠な状態となっています。</p> <p>現在は、市内の本社工場、第 2 工場で製造しておりますが、本社工場及び第 2 工場は、工場稼働後に市街化区域の第一種住居地域に指定されたため、既施設周辺での拡張が困難となり、新たな工場用地を探し始めました。</p> <p>申請地は、国道 150 号バイパスに近く交通の便が良く、津波の浸水想定区域外でもあるため、最適です。また従業員の通勤利便性も向上するため、今後の人材確保においても適地であると判断しました。</p> <p>申請地では、本社工場の機能を移転しつつ、新たな設備を設け、災害発災時においても、事業継続が可能となる計画です。当社の事業継続による地域の産業の活性化、地元住民の雇用継続及び拡大など、地域振興のためにも新たな工場建設は必要不可欠であると判断し、今回申請に至りました。</p>
処分庁の意見	<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>開発区域は 5229.35 m²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>対象となる土地は、農用地区域外の農地（白地 3 種）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</p>

利用状況と適合していること。

本計画については、令和7年11月27日に焼津市土地利用委員会の承認を受けています。また、申請地は国道150号バイパスに近く、市街化区域の工業地域に隣接しており、良好な交通環境から大規模な工場が立地しており、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。

対象となる者及び土地所有者が都市計画法及び関係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。

申請地は、焼津市都市計画マスタープランの全体構想において、周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な操業環境を維持する「環境共生型工業地」として位置付けられているため、焼津市の都市計画に適合しています。また、新規雇用を予定しており、地域社会の発展に寄与すると認められるものです。

(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。

予定建築物は水産加工工場であり、商業施設ではないため、これに適合します。

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。

今回建築する工場の業務内容は、大分類E製造業、中分類09食料品製造業、小分類092水産食料品製造業、0923水産練製品製造業に分類される「なると巻」を中心とした魚類の練り製品の製造加工のため、これに適合します。

(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、市街化区域の工業地域に隣接しており、国道 150 号バイパスに近く、交通環境が良好であります。商品の配送効率、従業員の通勤利便性が向上し、今後の配送網、人材確保において、優位になり、津波の浸水想定区域外でもあることから、今回の事業用地での工場立地が最適であると考えます。

なお、隣接する市街化区域への立地については、既に土地利用が進んでおり、事業に必要な一団の土地がなかったため、やむを得ず申請地を適地としました。

- (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、焼津市都市計画マスタープランの全体構想において、周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な操業環境を維持する「環境共生型工業地」として位置付けられているため、焼津市の都市計画に適合しています。

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) 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。

計画している工場へ出入りする車両は、従業員の自家用車、原材料及び加工後の製品の運搬車両となります。運搬車両は 3 t 車（小型トラック）の普通貨物自動車であり、1 日 3 台から 4 台程度の交通量を予定しております。計画地での操業に伴う交通量の大幅な増加は見込まれず、元来交通量も多くない路線であることから、通行の安全上、事業活動の効率上、拡幅後の道路幅員 6.5m で支障がないと考えます。

計画地は、市道大住黒石川下堰橋線（道路拡幅後の幅員 6.5m）に接道しており、これに続く市道大住小川二号線は車道幅員 11.3m、かつ歩車道（歩道幅員 3.0m）が分離され、国道 150 号バイパスへ接続されているため、今回の道路拡幅後に更なる道路整備の必要が生じないものと考えております。

- (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

計画地は市街化区域の工場地域に隣接しており、国道 150 号バイパスに近く、良好な交通アクセスなどから従前より大規模な工場が存在するなど周辺の土地利用状況と適合していることから、土地利用に大きな変化はありません。

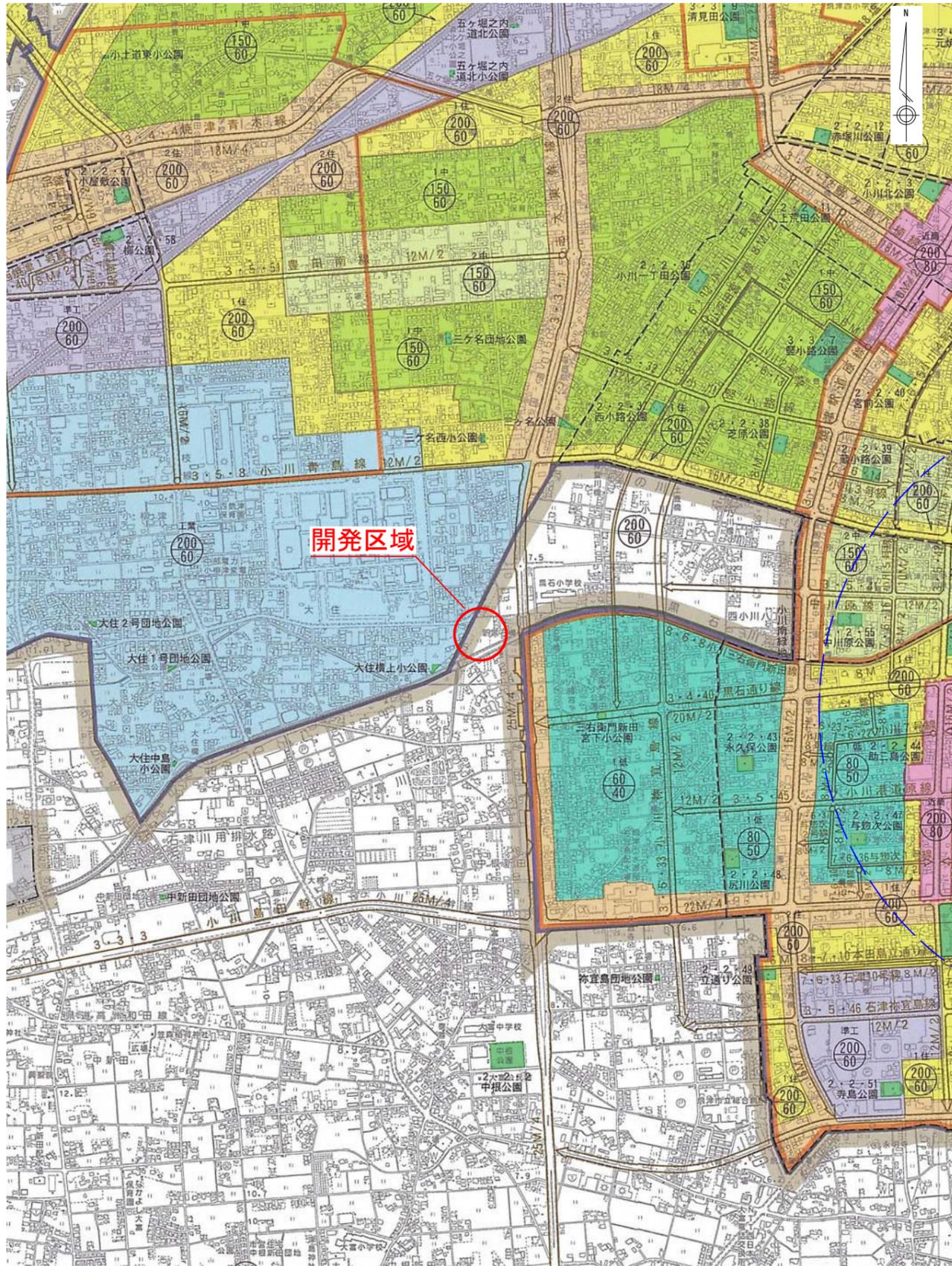
4 予定地で行われても支障がない(やむを得ない)と認められること

前述のとおり、申請地は、焼津市都市計画マスタープランの全体構想において、周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な操業環境を維持する「環境共生型工業地」として位置付けられているため、焼津市の都市計画に適合しています。

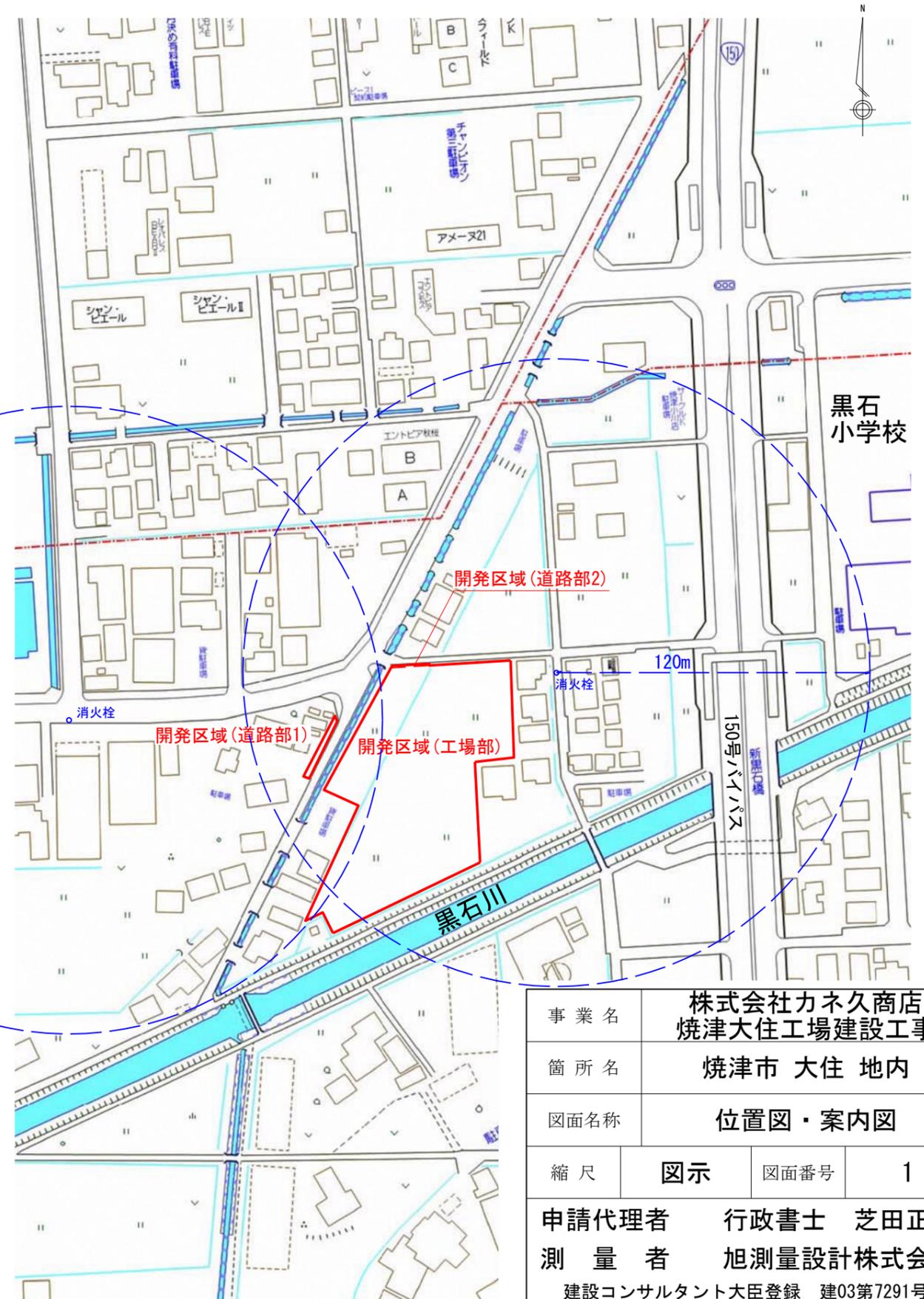
また、申請地の周辺は、良好な交通アクセスなどから従前より大規模な工場が立ち並んでおり、申請地についても、緑地の整備や建物の配置及び色彩を周辺に配慮するなど、周辺境境と調和を図る計画であることから、当該開発行為が予定地で行われても支障がないと認めます。

これまでに記載したとおり、本案件は、付議基準に適合し、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



案内図 S=1:2000



事業名	株式会社カネ久商店 焼津大住工場建設工事		
箇所名	焼津市 大住 地内		
図面名称	位置図・案内図		
縮尺	図示	図面番号	1
申請代理者	行政書士 芝田正人		
測量者	旭測量設計株式会社		
	建設コンサルタント大臣登録	建03第7291号	
	測量業	大臣登録	(13)第4118号

様式第1号（第3条関係）

藤 都 第 1 8 2 号
令 和 7 年 1 2 月 1 7 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	焼津市越後島 357 番地						
氏名	株式会社 冊電舎 代表取締役 松田 光弘						
開発区域に含まれる地域の名称	藤枝市大西町三丁目 6 番 2、6 番 3、6 番 4、6 番 5、6 番 6、 6 番 8、6 番 9、6 番 10、6 番 11						
開発区域の面積	登記 5,095 m ² (実測 5,088.04 m ²)						
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		5,088.04				5,088.04 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	鉄骨造	2	1,983.51 m ²	2,564.37 m ²	
土地利用計画	その他	調整池：必要調整容量 257.44 m ³ 計画調整容量 264.00 m ³ 緑地兼用部分 97.01 m ² 緑地：347.82 m ² (開発区域の面積の 6.83%) 駐車場：54 台 (社員・社用車用 49 台、来客用 5 台)					
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→二級河川志太田中川→駿河湾					
	汚水の処理方式	合併浄化槽 (25 人槽)					
道	路	市道高島八番線 (敷地南側) 現況幅員が 8.66m であり、法第 33 条第 2 号 (施行令第 25 条第 2 号) に規定する予定建築物の敷地が接する道路の幅員の規定値 9.0m に満たないため、官地内で道路を整備する。それに伴い、既設の開渠水路をシフトさせて蓋付道路側溝として整備する。					
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)		平坦地で、地盤は堅固である。敷地外周に擁壁を設置し、敷地全体を造成する。がけ面なし。緩衝帯の設置は必須ではないが、緑地及び調整池は、敷地外周に配置する。					

該 当 条 項	都市計画法第 34 条第 14 号
理 由	<p>事業予定者の株式会社朋電舎は焼津市に本社を置き、電気設備工事、制御盤製造、制御システム開発を業としております。今回の計画は、水処理プラント制御システムの設計、製造を担うサンリック事業部の業務拡大及び効率化を期したものであります。</p> <p>昨今の半導体工場建設ラッシュに伴い、半導体の製造過程で使用する純水、超純水の製造装置向けの制御盤の需要が増大しております。しかしながら、現在の事業所（吉田工場、榛原郡吉田町神戸）は敷地面積約 3,000 m²、建屋の床面積 1,000 m²と手狭であり、設備を増強する余地が乏しいのが現状です。そのため、本社及び吉田工場との連携が可能かつ広域交通アクセスに優れ、工場増設に十分な面積（5,000 m²以上）を有する土地を探索しました。</p> <p>今回の申請地は本社から約 13km、新工場の建設に伴い閉鎖される吉田工場から約 8km の距離に位置します。自動車で移動する場合の所要時間は、本社との間で 15 分、吉田工場との間で 13 分程度であります。そのため、事業所間で効率的に連携することが可能であるとともに、吉田工場の閉鎖に伴う勤務地の変更による従業員への負担が軽微なものに抑えられます。また、東名高速道路・大井川焼津藤枝スマート I C から約 5km に位置し、志太中央幹線や港湾道路を經由した往来が可能であることから、材料及び部品の入荷や製品の出荷に有利であります。さらに、敷地面積が約 5,000 m²と、規模も十分と言えます。</p> <p>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るべく、申請に至ったものであります。</p>
処分庁の意見	<p>本案件は、付議基準 1 3 の「地域振興のための工場等」に適合するものです。</p> <p>・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 5,088.04 m²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>

- (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。

本件については、令和7年12月15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。

また、申請地は道路を介して工業専用地域に隣接しており、既存工場や事業所が立ち並ぶ幹線道路の沿線に位置します。住宅が散在する集落地との間には農業用水路があり、十分な離隔距離があります。申請地を含む街区内には源助ふれあい広場がありますが、予定建築物の壁面とは15m程度の離隔距離があり、広場の利用に影響を及ぼすことはありません。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。

- (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。

都市計画法違反等について該当はありません。

- (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。

申請地は、第6次藤枝市総合計画では「新産業拠点」に、藤枝市都市計画マスタープランの地域別構想では「新産業地ゾーン」に、藤枝市企業立地推進ビジョンにおいては「新産業誘致エリア」に、それぞれ位置付けられており、東名高速道路・大井川焼津藤枝スマートICの広域アクセス性を生かした工業・流通業務施設の誘致を推進することとされております。

従って、今回の計画は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。

・付議基準 1 3 「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 2914 配電盤・電力制御装置製造業」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・大井川焼津藤枝スマート I C から約 5km に位置し、志太中央幹線や港湾道路といった幹線道路を經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。当該地周辺には既存工場が立ち並んでおり、住宅が散在する集落地との間には農業用水路による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工業・流通業務施設等の誘致を推進する地域である「新産業地ゾーン」に位置付けられています。

・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

道路整備について、申請地は現況幅員が 8.66m の市道高島八番線に接します。敷地が接する部分は幅員 9.0m 以上が確保できるよう、事業者により拡幅がなされます。

上水道整備について、申請地北側の市道 4 地区 325 号線に、既設の水道本管が埋設されています。そこからの引き込み管を設置します。

下水道整備について、申請地は下水道整備区域外に位置します。申請地内に浄化槽を設置します。

雨水は申請地北側の普通河川に排水します。当該水路は1年確率短時間降雨量(28mm/h)に対する流下能力があります。申請地内には50年確率短時間降雨量(122mm/h)に対応した調整池を設置する計画です。

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をもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

申請地は道路を介して工業専用地域に隣接しており、既存工場(持田製薬(株)藤枝事業所、科研製薬(株)静岡工場、仲山鉄工(株))や事業所(メイセー機械(株)、マルニシ(株)藤枝営業所)が立ち並ぶ幹線道路の沿線に位置します。予定建築物の立地は周辺の土地利用状況に適合しており、周辺の土地利用に大きな変化をもたらすことはなく、そのおそれもありません。

6 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「新産業地ゾーン」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。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。

	<p>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。</p>
--	---

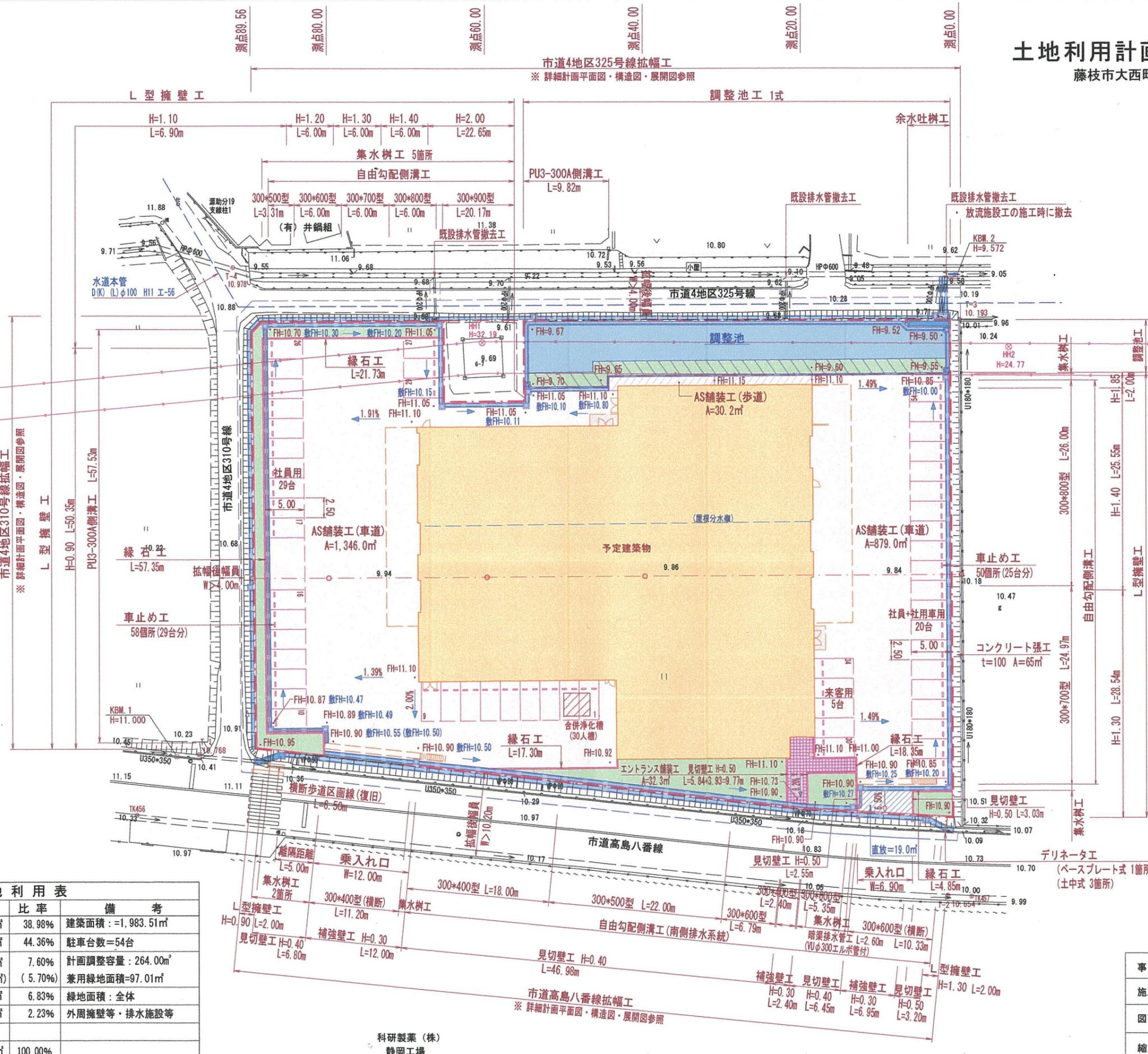
位置図

S=2,500(A0)



土地利用計画平面図

藤枝市大西町3丁目 S=1:250 (A1)
S=1:500 (A3)



記号	名称	面積	比率	備考
[Orange Box]	予定建築物(工場)	1,983.51㎡	38.98%	建築面積: =1,983.51㎡
[Blue Box]	駐車場・通路等	2,257.30㎡	44.36%	駐車台数=54台
[Light Blue Box]	調整池	386.90㎡ (289.89㎡)	7.60% (5.70%)	計画調整容量: 264.00㎡ 兼用緑地面積=97.01㎡
[Green Box]	緑地	347.82㎡	6.83%	緑地面積: 全体
[Light Green Box]	その他	112.51㎡	2.23%	外周擁壁等・排水施設等
[Red Box]	土地利用事業面積	5,088.04㎡	100.00%	

※ 消防水利の「位置」については、「位置図・案内図」参照。

- 源助ふれあい広場
- ※フェンス工
H=1.20(敷地外周、天端建込み)
L=222.60m(調整池は除く)
- ※大型門扉工(乗入れ口)
W=12.00、H=1.20(西側)
W=7.00、H=1.20(東側)

事業名	サンリック事業部新築工事
施工箇所	藤枝市大西町3丁目6番3外8筆
図面名称	土地利用計画平面図
縮尺	S=1:250 (A1) S=1:500 (A3)
図面番号	業中
事業者名	焼津市越後島357番地 株式会社 朋電舎

科研製薬(株)
静岡工場

藤枝市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（案）

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号の規定に基づき、市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定める。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）において使用する用語の例による。

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当するものとして、別表に掲げる土地の区域（以下「指定区域」という。）とする。

(1) 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域であって、その全部又は一部が市街化区域からおおむね500メートル以内に存する土地の区域であること。

(2) 建築物の敷地間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域であること。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる区域は、指定区域に含まないものとする。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 令第29条の9第1号から第5号までに掲げる区域

(3) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、同法第14条第1項の想定最大規模降雨により3メートル以上の浸水が想定される区域

（環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途）

第4条 法第34条第11号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項各号に掲げる建築物（これらの建築物の用途が複合するものを含み、次に掲げる基準に適合するものに限る。）以外の建築物の用途とする。

(1) 敷地面積が200平方メートル以上であること。

(2) 建築物の規模が建ぺい率10分の5以下かつ容積率10分の8以下であること。

- (3) 建築物の高さが10メートル以下であること。
 - (4) 雨水の流出を抑制するために市長が別に定める対策が講じられていること。
- (委任)

第5条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

指定区域

指定区域に指定する土地の区域	高岡四丁目
----------------	-------

【新旧対照表】

静岡県開発審査会審議規程

現行	改正
<p>【解釈と運用】</p> <p>土地利用調整区域内に整備される地域経済牽引事業の用に供する施設の建築に係る開発（建築）行為</p> <p>1（省略）</p> <p>2 土地利用調整計画</p> <p>市町が市街化調整区域内において土地利用調整計画を定めるに当たっては、静岡県開発審査会審議規程第9条の規定により、開発審査会へあらかじめ意見を求めること。</p> <p>なお、開発審査会の意見を求めた土地利用調整計画の変更を行う場合には、原則として開発審査会に意見を求めること。ただし、軽微な変更の場合には、開発審査会への報告で足りるものとする。</p> <p>3（省略）</p>	<p>【解釈と運用】</p> <p>土地利用調整区域内に整備される地域経済牽引事業の用に供する施設の建築に係る開発（建築）行為</p> <p>1（省略）</p> <p>2 土地利用調整計画</p> <p>市町が市街化調整区域内において土地利用調整計画を定めるに当たっては、静岡県開発審査会審議規程第9条の規定により開発審査会へあらかじめ意見を求め、<u>「指摘なし」の回答を得ること。</u></p> <p><u>なお、以下の要件に該当した場合は、再度開発審査会で意見を求めること。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>・意見を求めた際に、開発審査会から「指摘」があったとき。</u> <u>・計画の変更があったとき（軽微な変更の場合は、開発審査会への報告で足りるものとする。）</u> <p>3（省略）</p>