

# 土地に価値を。

Value the land

開発許可といえば、輪設計です。  
土地の専門家が、測量から登記まで一貫対応。



輪設計®



# 土地開発を成功に導く、 確かな測量、設計・許認可サポート

輪設計は、宅地造成から商業施設まで、測量と土木設計・許認可申請をワンストップで提供します。確実な計画遂行と資産価値の最大化を実現するパートナーとして、開発事業者、オーナー様の事業の成功をサポートいたします。



# 輪設計が提供できること

測量から登記まで、土地の価値を最大化するワンストップサービス

## 手戻りのない設計



設計図面と申請書類の両方を一貫して担当することで、差し戻しを防ぎ、手戻りを最小限に抑えます。整合性の取れた成果物が、スムーズな審査を実現します。

## スピーディーな許認可



複数の行政手続きを同時並行で進行し、予定通りの着工を実現します。行政との密な協議により、審査期間を大幅に短縮いたします。

## 資産価値の最大化



地形と既存インフラを最大限に活かした設計で、工事コストを最適化。10年先を見据えた計画により、将来の資産価値を守ります。

## 対応領域

- 宅地造成
- 中規模施設  
（老人ホーム・共同住宅）
- 商業施設

など、幅広い開発領域に対応いたします。



# 開発事業でよくある課題

## 管理コストの増大

測量・設計・申請の発注先がバラバラで、窓口管理や情報共有に多大な労力がかかる。コミュニケーションロスも発生しやすい状況に。

## 工期の遅延リスク

許認可のノウハウ不足により、行政から差し戻しを受けてしまい、工期が延びてしまう。スケジュール遅延はプロジェクト全体に影響を及ぼす。

## 社内調整の負担

発注側の確認事項が多く、社内調整や承認手続きに時間が取られる。本来の事業戦略に集中できない状況が続いてしまう。

# なぜ建築の前に土木設計が不可欠か

建築が良くても、土木と許認可が詰まると計画が止まる

建築計画がどんなに優れていても、**土木設計・許認可が不適切**だと、**建築着工に進めず、プロジェクト全体が停止**してしまいます。

建築計画

土木設計

許認可取得

建築着工

## 土木側で決まる重要要素

- 造成計画と土地レベルの設定
- 雨水排水システムの設計
- 道路の配置と接続計画
- 擁壁の構造と安全性
- 緑化計画と景観配慮
- インフラ接続の調整

これらの要素を事前に適切に計画することで、建築計画がスムーズに進行します。



# 輪設計が選ばれる3つの理由

## ワンストップの一貫体制

測量から設計、許認可申請、必要に応じて登記手続きまで、土地に関する全ての手続きを一元管理。窓口の一本化により、情報の齟齬を防ぎ、スムーズな進行を実現します。

## スピーディーな許認可取得

複数の行政手続きを同時並行で進めることで、審査期間を大幅に短縮。行政窓口との密な協議と、高品質な書類作成により、差し戻しのリスクを最小化します。

## 将来を見据えた設計力

地形と既存インフラを最大限に活かし、10年先を見据えた図面を作成。土地の個性を理解し、長期的な資産価値を守る設計提案を行います。

# 提供サービス一覧



## 事前調査・測量

現地調査、法令調査、境界確定測量、現況測量、真北測量、高低測量など、開発に必要な全ての調査業務に対応いたします。



## 開発許可・許認可申請

開発許可申請（都市計画法）、宅地造成許可、道路法・下水道法等の各種申請を、行政との協議を含めて代行いたします。



## 造成計画・土木設計

土地利用計画の立案、造成平面・縦横断設計、雨水排水設計、擁壁構造設計など、精密な設計図面を作成いたします。



## 登記・完了検査

建物表題登記、土地分筆登記、完了検査の立ち会いなど、プロジェクト完了までをトータルサポートいたします。

# プロジェクトの進め方

## ① ご相談・ヒアリング

お客様：土地情報・事業計画の共有  
輪設計：関連法規の簡易チェック、概算見積提示

1

2

## ③ プランニング・設計

お客様：基本レイアウト・予算の確認  
輪設計：造成設計図の作成、工事コスト最適化の提案

3

4

## ⑤ 許可取得・着工

お客様：工事施工業者の決定  
輪設計：許可証の受領・納品、施工業者への設計説明

5

## ② 調査・測量開始

お客様：既存資料（公図・謄本等）の提供  
輪設計：現地調査、境界確認、行政への事前相談

## ④ 行政協議・申請

お客様：申請書類への押印、手数料納付  
輪設計：行政窓口との折衝、各課協議、申請書の提出

# 実績



## 事例① 多重な法規制をクリア

行政協議期間を大幅に短縮し、グランドオープン日程を厳守

市条例・都条例・中高層条例など、多岐にわたる法規制が重なる難易度の高い案件に対し、全ての許認可手続きを同時並行で進行。行政側との事前協議を密に行い、仕様変更にも即応することで、差し戻しによるタイムロスを徹底排除しました。



## 事例② 地形を活かした収益性向上

当初計画より有効宅地+2区画の創出に成功

高低差のある不整形地に対し、既存の行政所有公園と新設公園を一体化させる大胆な配置計画を立案。地形改変を最小限に抑えつつ、土地の有効活用面積を最大化する配置を行いました。



## 事例③ 将来リスクを回避した設計

将来の減築・解体リスクを軽減し、資産価値を担保

敷地内に未着手の「都市計画道路」が存在した案件。将来の道路拡幅時にも建物が計画線に掛からないよう、10～20年先を見据えた配置計画を策定しました。周辺の交通負荷を考慮した工事計画により、地域住民との円滑な合意形成も実現しました。

# 対応可能な許認可業務

## 01 土地活用・設計

宅地造成設計

(戸建住宅・共同住宅・長屋・福祉施設・店舗・工場など)

土地活用企画・コンサルティング業務

擁壁構造計算

## 02 開発・建築の許認可

開発行為許可

宅造許可 / 建築許可

農地法届出・許可

市街化調整区域の開発、建築許可

## 03 道路・インフラ

道路位置指定

道路工事等施行承認申請 (道路自費工事申請)

道路占用許可申請

下水道自費工事承認申請

## 04 近隣・行政協議

近隣調整・折衝

特定都市河川浸水被害対策法手続

景観条例

各行政庁条例・要綱、その他手続

# よくあるご質問

## Q. 費用感はどのくらいですか？

土地の面積、形状、用途（宅地・店舗等）、および必要な許認可の種類によって異なります。まずは物件概要をいただければ、速やかにお見積りを作成いたします。

## Q. 依頼から許可取得まで、期間はどのくらいかかりますか？

一般的な開発許可案件で3ヶ月～6ヶ月程度が目安です。ただし、行政側の審査期間や協議内容により前後するため、初動の段階で精度の高い想定スケジュールを提示いたします。

## Q. 対応エリアはどこまでですか？

東京都・神奈川県の間東南部を中心に、幅広いエリアに対応しております。遠方の場合は、まずはお電話やWeb会議にて状況を伺い、対応可否を判断させていただきます。

## Q. 正式な依頼の前でも相談に乗っていただけますか？

はい、もちろんです。「この土地でどんな開発が可能か」「おおよそのコストを知りたい」といった初期段階のご相談も多くいただいております。お気軽にお問い合わせください。

## Q. 情報の取り扱い（守秘義務）については？

土地の仕入れや事業計画に関する情報は極めて機密性が高いものと認識しております。必要に応じて機密保持契約（NDA）を締結し、厳重に情報を管理いたします。

**お問い合わせ**

お気軽にご連絡ください。

 [info@rin-archi.co.jp](mailto:info@rin-archi.co.jp)

# Company | 会社概要

会社名	株式会社輪設計
代表取締役社長	佐々木 順丈（正義）
設立	2015年12月1日
事業内容	測量 / 開発許可 / 土木設計 宅地建物取引業 土地家屋調査士事務所（海老名営業所併設）
登録番号	一級建築士事務所登録 東京都知事 第60549号 宅地建物取引業登録 東京都知事（2）第103849号
本社	東京都町田市森野1-30-8 ノアビル501
海老名営業所	神奈川県海老名市中央3-3-32 グランドール海老名401B

