

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

静岡県焼津市
（相川地区 1）

第 1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	面積（㎡）
	市町村	大字	字		
相川地区 1	焼津市	相川	道下	1192-3 の一部	21
				1198-7 の一部	419
				1224	314
				1225	192
				1226	1,786
				1227	1,522
				1228	819
				1229	1,432
				1230	976
				1231	1,780
				1232	536
				1233	1,020
				1234	1,345
				1235	2,341
				1236	3,671
				1237	3,712
				1238	3,600
				1239	1,688
				1240	691
				1241-2	1,347
				1242	3,013
				1243	1,624
				1244	1,322
				1245	2,030
合計					37,201

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積

(単位 : ㎡)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林原野	その他	合計
相川地区 1 (相川字道下)	36,761	-	-	-	440	37,201

・用途区分別面積

(単位：m²)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用設用地	合計
相川地区 1 (相川字道下)	36,761	－	－	－	36,761

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

・区域毎の面積

(単位：m²)

区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
相川地区 1 (相川字道下)	－	37,201	37,201

※位置図・現況図は別図のとおり

第2 土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

イ 地域経済牽引事業の内容

(1) 相川地区 1

輸送用機械器具製造業者による地域経済牽引事業の内容

事業者の計画は、関連産業の集積や東名高速道路、国道 150 号等の高度な交通インフラを活用することにより、県内外への各エリアへアクセスが可能となる本土地利用調整区域内において、新たな投資（工場・新物流センターや設備投資）を行い、生産性の向上を図るとともに、生産基盤や新たな製品開発などを通じ、競争力の強化を図り、地域経済を牽引していく計画である。

事業者は、平成 21 年（2009 年）に法人設立したプラスチックの射出成形を専門とする総合整形メーカーであり、自動車照明部品を主力とし、自動車サプライヤーへ納入している。複雑な形状や高機能化への技術対応力や、材料手配から部品納品までの一貫生産体制の保有などが強みであり、生産拠点は、当市（本社工場）と近隣市に 2 つ拠点を保有している。

自動車照明市場については、エネルギー効率や長寿命、デザインの柔軟性から LED（発光ダイオード）技術が主流技術として急速に普及しており、また、OLED（有機発光ダイオード）についても、従来の LED よりも薄型でデザインの自由度が高く柔軟性に優れているため、新たに注目されている技術である。世界の自動車照明市場は、令和 5 年（2023 年）に約 322 億ドルと評価され、令和 11 年（2029 年）までに 500 億ドルを超えると予測されており、この成長は、LED や OLED などの先進的な照明技術の採用拡大や、車両の安全性とデザイン性への関心の高まりによるものである。また、電気自動車の普及や自動車照明における AI 導入が進み、照明の求められる役割の多様化と機能の高度化が進むことも市場成長の要因の 1 つである。

こうした背景の中、顧客からの増産要請に対応するため、本社工場の近接する当地において新工場及び倉庫棟を新設し、点在する倉庫拠点を集約するとともに出荷レーンを増強し配送効率を高め、製造から納品までのサプライチェーンの効率化を図り、また、新工場においては、大型射出成型機の導入等の設備投資を行う。新たに大型の自動車照明機器の製造に取り組むとともに、自動車照明機器以外に EV 用樹脂筐体部品等の新たな分野への進出を図り、更

なる事業の拡大及び事業の付加価値を高める計画である。

また、当地は本社工場の近接地であるとともに、東名高速道路の大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや国道 150 号に近接し、大井川港までアクセスする港湾道路に面する立地であるため、これらの高度な交通インフラを活用した顧客への迅速な対応を可能とする立地優位性を持つ。

これらのことから、事業者は、焼津市の高度な交通インフラなどの立地優位性を活かし、生産体制強化や新たな付加価値の提供などを実現することにより、生産基盤や競争力を強化し、成長発展を遂げ、雇用の新規創出、付加価値額や売上げなどの増加を目指すもので、地域における経済波及効果が見込まれるものである。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

施設番号	区域名	予定建築物の用途 (施設の種類)	予定建築物の 敷地面積 (㎡)	開発区域の 面積 (㎡)
1	相川地区 1 (相川字道下)	製造業の工場	約 20,250	37,201

第 3 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

1. 重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地等の活用可能性

重点促進区域内の大部分は、農業振興地域に指定された農地であり、また、既存の工場適地や遊休地等は存在しない。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

① 農用地区域外での開発を優先すること

(基本計画における方針)【基本計画 9 (2) から抜粋】

本区域は、都市計画区域の市街化調整区域となっており、大部分が農用地区域に指定されているが、地域経済牽引事業の実施にあたり、立地企業が求めるインフラ環境や敷地規模などの条件を備えた事業用地を農用地区域外で確保することが困難な状況であることから、農用地区域を含む区域での土地利用を検討せざるを得ない状況である。また、土地利用調整計画の策定にあたっては、農業の健全な発展を阻害することがないよう農政部局と調整を行うこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

本市には、工業団地の未分譲地、宅地化された遊休地など、地域経済牽引事業に活用できるまとまった未利用地は存在しない。

また、土地利用調整区域については、遊休地を含め工場適地や業務用地を優先して設定することとするが、当該区域には、地域経済牽引事業の実施のためにふさわしい特性(土地の規模や現工場との近接性、広域道路網へのアクセス性や近接性、交通ネットワーク等)を有した土地がないことから、やむを得ず農用地区域内等に土地利用調整区域を設定した。

② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)【基本計画9(2)から抜粋】

本区域には、集団的農地があるため、やむを得ずこうした農地に土地利用調整区域を設定する場合にも、集団的農地の中央部を開発することで高性能機械による営農に支障が生じるような事態を避けるなど、農地の効率的な利用に支障が生じないようにすることとする。また、小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業の実施、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進及び農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の達成に支障が生じないようにすることとする。

(上記基本計画における方針との関係)

ア. 高性能機械による営農への影響、農業生産基盤整備事業の実施や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への影響

本件の開発については、集団的農用地の分断や中央部に多用途の土地を介在させるものではないことから、高性能機械による営農への支障は生じない。

また、農業生産基盤整備事業や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進に支障をきたすといった事態を避け、農地の効率的な利用に支障が生じないようにした。

イ. 農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の達成への影響

本件農地は、西側及び南東側に水産加工製造事業者の進出が予定され、工場に囲まれた状況となる一方で、地区内北側の下江留では未利用の農地が多く存在しており、本件農地内認定農業者は、集積の目標達成を目指し、この機会に下江留等で集積・集約を図ることから、地域計画に定められた農作物の生産振興や農地の利用集積及び農用地の集団化などの目標の達成に支障が無い。

ウ. 農用地利用集積の影響

本件農地及び開発予定の地区内工業団地は、集団的農地の南東端であり、東側は市街化区域に隣接している状況であることから、農用地利用集積への影響はない。

エ. 用排水路等への影響

本件の開発については、事務所排水は合併浄化槽、工場排水については污水处理槽にて適正に処理し、雨水についても、調整池を経由し、排水路に排出されることから、土地改良施設の機能に支障を及ぼす恐れはない。また、水質への影響について、周辺農業者への理解が得られるよう事業者に対応を求めていく。

なお、下表に示す事業により、用排水路や排水機場等の農業関連施設の更新や整備が行われ、その受益を受けている農用地区域内の農地が含まれているが、関係する事業の施行者との調整は完了している。

土地利用調整区域にかかる農業生産基盤整備事業の実施状況

区分	事業の種類	事業概要	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業年度	備考
用水改良	国営かんがい排水事業	用排水路改修	農林水産省	1,579	56,500	H11～H29	
水利施設等保全高度化事業	県営水利施設等保全高度化事業	水管理システム	静岡県	1,579	490	R6～R9	
用水改良	県営農業水路等長寿命化・防災減災事業(神座分土工)	用水施設	静岡県	1,579	25	R6～R8	

③ 面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)【基本計画9(2)から抜粋】

やむを得ず農地において「5(1)地域の特性及びその活用戦略」の関連産業の用に供する施設を整備する場合は、事業内容に基づき立地ニーズを確認し、事業を行う上での必要最小限の面積をその用に供することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

事業者は、事業計画を実施する際に必要となる施設規模(工場等の建物や駐車場の規模)を適切に設定しており、地域経済牽引事業を行う上で必要最小限の面積と認められる。

④ 面的整備(区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓)を実施した地域を含めないこと

(基本計画における方針)【基本計画9(2)から抜粋】

本区域においては、ほ場整備事業の工事が完了した翌年度の初日から起算して8年を経過している。また、今後実施される面的整備事業についても、土地利用調整区域に含めないこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

土地利用調整区域において、8年未経過の面的整備事業(区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓)は実施されていない。

⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)【基本計画9(2)から抜粋】

本区域において、現状、農地中間管理機構関連事業として農業者の費用負担を求めず事業を実施した農地はない。

今後、機構関連事業が行われた農地中間管理権の存続期間中の農地及び機構関連事業を行う予定のあることが公にされた農地については、土地利用調整区域に含めないこととする。また、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、やむを得ない場合でなければ土地利用調整区域に含めないこととする。

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域において、農地中間管理機構関連事業を実施した農地又は農地中間管理機構関連事業を実施予定である農地は含まれていない。

３．市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第２ ロの施設ごとに記載）

【施設１】

① 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具体的な理由

本区域は、志太広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、東名高速道路の大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや、新東名高速道路の藤枝岡部インターチェンジの周辺は、需要に応じた適切な工業系及び流通業務系施設の立地を進めるため、周辺環境に配慮した計画的な土地利用の誘導を検討すると記載され、市街化区域の工業地域に近接し、製造業や物流施設がすでに立地しており、かつ、都市計画マスタープランにおける新たな土地利用検討ゾーンに位置付けられている。

また、市道 0102 号線（通称：港湾道路）やその他の幹線道路に囲まれており、周辺の市街化調整区域と分断されているため、本開発により周辺の市街化を促進することはない。

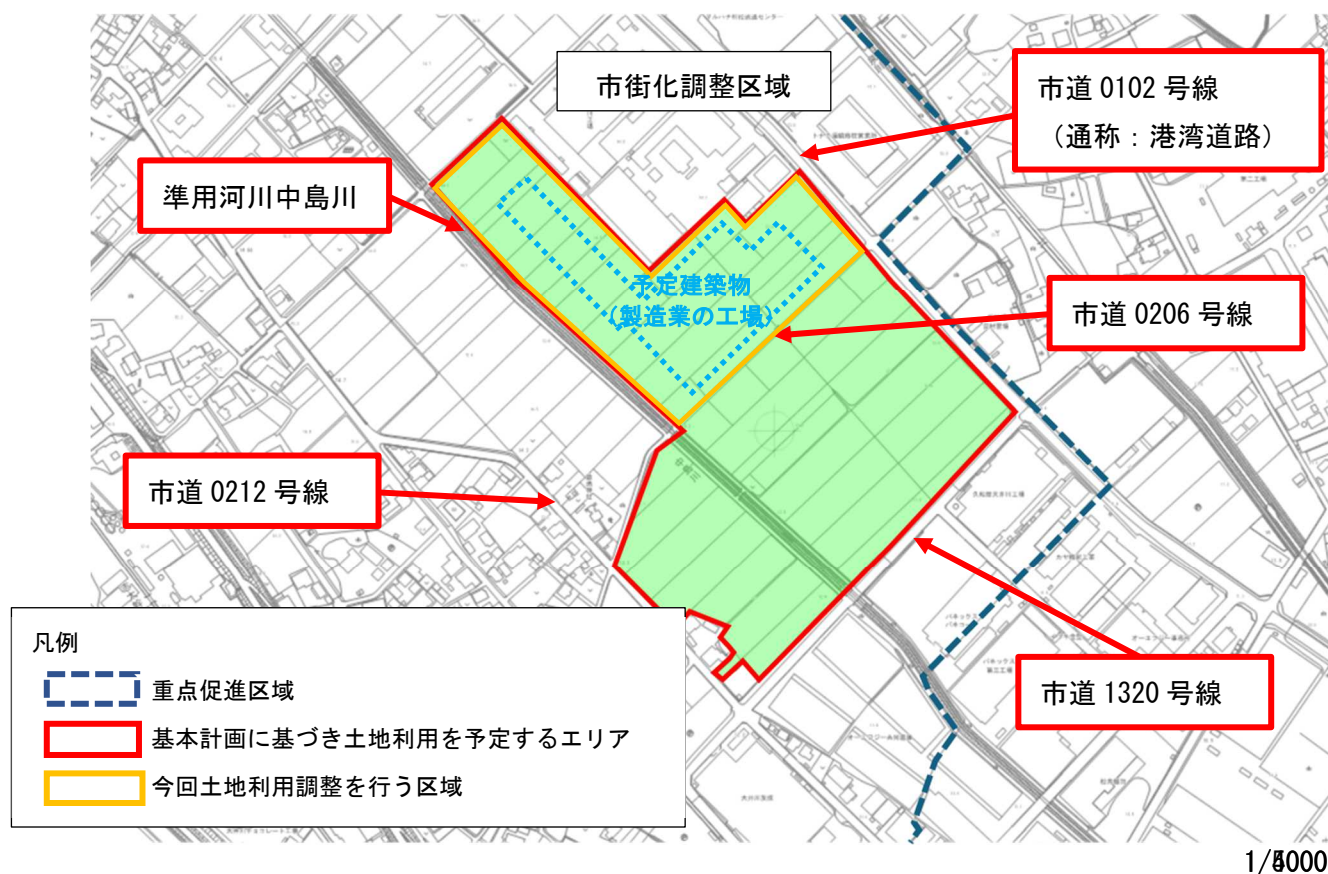
② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる具体的な理由

本市の市街化区域においては、売却可能な既存の工業団地や遊休地等が存在せず、地域経済牽引事業に活用できるまとまった未利用地がないため。

別図 位置図・現況図



1/50000



1/4000