

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
(越後島地区 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		
越後島地区 1	焼津市	越後島	越後島	249-1	1, 171
				249-2	821
				252	848
				253	1, 195
				254	1, 792
				256-1	1, 104
				256-2	1, 000
				257	1, 039
合計					8, 970

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
越後島地区1 (越後島字越後島)	8,970	-	-	-	-	8,970

・用途区分別面積 (単位: ㎡)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用設用地	合計
越後島地区1 (越後島字越後島)	8,970	-	-	-	8,970

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: ㎡)

区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
越後島地区1 (越後島字越後島)	-	8,970	8,970

※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) 越後島地区1

産業用電気機械器具製造事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（新工場や設備投資）を行い、生産性の向上を図るとともに、生産基盤の強化や新たな製品開発などを通じ、競争力向上を図り、地域経済を牽引していく計画である。

事業者は、昭和 32 年（1957 年）の設立以来、工場・プラントの自動制御システム、制御盤の製作、電気計装工事、そしてこれらに関連する設計・施工・保守サービスを主に行い、幅広い分野で企業の省力化や効率化をサポートしている。特に医薬品の分野においては、高度な制御技術と現場対応力が評価され、長年にわたり取引先企業と信頼関係を構築している。また、地域産業や社会インフラを支える技術力を強みに、静岡県内を中心とした多くの公共・民間プロジェクトに携わっている。

取り巻く市場としては IoT、AI を活用する設備の需要が大きく高まっていることに加え、人員不足に伴う省力化を目的とした FA（ファクトリーオートメーション）の需要も高まっている。更に、脱炭素社会の実現に向け、省エネ・再生可能エネルギーの導入が加速しており、高効率設備や環境配慮型機器の需要の高まりも見られる。加えて、近年では老朽化したインフラや建築物の更新需要、地震対策や BCP に対応した設備改修も増加傾向にあり、DX 対応、省力化対応、環境対応技術、災害対策といった分野を中心に、多様なニーズに応じた柔軟な対応力が求められる。一方、生産拠点や倉庫機能が市内に点在しており、業務非効率によるコスト負担やリードタイム増加を招いていることに加え、機能の重複によるスペースの非効率化や生産能力の低下が課題である。

こうした背景の中、事業者の課題解決及び需要の伸長に対応するため、当地における新工場建設により、分散している製造拠点と分散している倉庫機能を集約し、製造から納品までの業務フローの効率化と全体の生産性向上を図る。また、強みである高度な制御技術を活かし、より高付加価値の医薬品分野への投資と研究開発に取り組むとともに、現在の医薬品関係のロボットにおける改良と継続的な製品開発を行うことで医薬品業界における存在感を高める計画である。

また、当地は東名高速道路のインターチェンジに近接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。

□ 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	越後島地区 1 (越後島字越後島)	製造業の工場	約 3,395	8,970

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に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（土地の規模及び現工場との近接性、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

本件農地がある越後島エリアは、宅地と工場が多くを占め、集团的農地の規模が小さく変形も多い。一方で、焼津・豊田・小川地域内には、未利用農地が現状で過半を占めているため、今後、地域内の認定農業者及び利用者への集積を進めていく。このため、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

本件農地は集团的農地の南端で、三方を宅地及び工場に囲まれている状況であることから、農業者は今回の計画を機に自宅周辺での効率的な集積を図るため、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る。

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(神座分水工)	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 口の施設ごとに記載）

静岡県焼津市基本計画をふまえ、本制度を活用した市街化調整区域における農地法に係るもの以外の土地利用調整は行わない。

別図 位置図・現況図



1/2000