

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
(上小杉地区 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		
上小杉地区 1	焼津市	上小杉	富士塚	1478-2	638
				1478-3	1,210
				1480	1,426
				1481	1,796
				1482	1,875
				1484-1	289
				1493-1	745
				1494-1	2,134
				1495-1	491
				1497	1,178
				1498	983
				1499	880
				1502	933
				1503	776
				1554-3	12
合計					15,366

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
上小杉地区 1 (上小杉字富士塚)	14,320	-	-	-	1,046	15,366

・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
上小杉地区 1 (上小杉字富士塚)	14,320	-	-	-	14,320

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
上小杉地区1 (上小杉字富士塚)	-	15,366	15,366

※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) 上小杉地区1

輸送用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、市内や県内各エリアへの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（工場建設や設備投資）を行い、生産性の向上を図るとともに、販路や雇用の拡大などを通じ、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、昭和30年（1955年）に創業した業歴70年の金属プレス部品製造業であり、主に自動車関連部品であるコネクタ等を製造している。精密金型技術と精密プレス加工技術を主力に、部品加工からユニット・モジュール製品の組立加工まで、多彩な技術と一貫した生産システムが強みであり、高度な品質管理体制により着実な成長を続けている。

世界的にもカーボンニュートラルの取組みが本格化されたことを背景に、電動車市場の拡大が見込まれており、矢野経済研究所「電動四輪車の世界市場に関する調査」によると、四輪車世界販売台数における電動化比率は、令和5年（2023年）の21.6%から令和17年（2035年）には最大59.7%と急速に電動化が進展する見通しであり、電動化自動車販売台数についても令和5年（2023年）の19,087千台から令和17年（2035年）の61,401千台まで増加が見込まれている。また、自動車メーカー各社はサプライヤーに対し、電動車部品に対応した大型化・軽量化・精密化した部品の製造を打診しており、今後、輸送機械サプライヤーには、電動車部品製造への対応が求められている。

一方で、電動車市場の拡大に伴い、高圧JB部品や高圧コネクタ部品など、電動車に対応した大型・精密部品の引合いが増加しており、電動車部品は高電圧・高耐熱性・高精度などの要求が厳しく、従来品に比べ設計・加工難度が高く、単価も高いため、製造1個あたりの付加価値額が上昇することから、積極的に取り組んでいきたい事業となっている。

しかしながら、既存工場では工場レイアウトや動線などの最適化ができていないことや、手狭で生産余力がないことから、顧客の要請に対応することが困難となっており、電動車部品製造に対応した生産体制構築と、工場新設による生産能力拡大が課題となっている。

このような背景の中、本社工場の隣接地である当地を取得し、組立工程、プレス工程の後工程、組立に必要な部品・仕掛品の保管エリアを一体的に配置した生産機能を有する工場として整備する。既存工場については、プレス工程に特化した工場として再構築し、新工場では、電動車部品を中心とした組立工程を全面的に移設し、製品の大型化や多品番化に対応できる

作業スペースを確保する。併せて、組立に使用する構成部品や仕掛品を工程に近接して保管できるエリアを設けることで、部品探索や工程間搬送に要する時間を削減し、安定した生産体制を構築する。

また、プレス工程の後工程については、組立工程との連携を高めるため新工場内で実施する。後工程は自動化が可能であり、新たな設備導入により省人化・効率化を図る。前工程終了後の部品を新工場内の保管エリアへ移動し、そのまま後工程、組立工程へつなげることで、工程間のムダを削減し、リードタイム短縮と品質安定化を実現する。

これにより、電動車市場における大型・高精度部品の受注拡大に対応するとともに、既存取引先からの増産要請や新規取引先への販路開拓を進め、持続的な企業成長と地域産業への波及効果を生み出す計画である。

これらのことから、事業者は、焼津市の東名高速道路、国道 150 号等の高度な交通インフラなどの立地優位性を活かし、既存顧客への生産規模拡大、新規顧客獲得による商圈の拡大などを実現することにより、競争優位性を獲得し、成長発展を遂げ、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や新たな雇用創出など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	上小杉地区 1 (上小杉字富士塚)	製造業の工場	約 3,028	15,366

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。

既存工場においては、各工程や保管スペースが同一敷地内に混在しており、動線が複雑化し、搬送や管理に多くの時間を要しているほか、組立工程に必要な作業スペースや、製品等の保管スペースが不足していた。また、プレス工程の後工程については、組立工程に近い場所で行う方が効率的であるが近接させることができず、自動化や効率化に必要なスペースを確保することも難しい状況にあった。

新工場を隣接地に建設することで、既存工場は、プレス工程に特化した工場として再構築し、新工場は、組立工程、プレス工程の後工程、組立に必要な部品・仕掛品の保管エリアを一体的に配置した生産機能を有する工場として整備することで工場全体でより効率的な施設配置(レイアウト)が可能となることから、工場全体の最適化を図るためにも既存工場と隣接地の一体的な土地利用が必要かつ適当であると判断し、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、集团的農地があるため、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、集团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、集团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

本件農地内の認定農業者は静浜地区内の自宅周辺で集積・集約を図ることとしており、また、同地域内では、担い手などへの集積が進んでいない農地が現状で過半を占めているため、今後、JAの農地相談窓口、農業委員、農業振興公社と連携し、さらなる集積の目標達成を目指し、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

本件農地は集団的農地の辺縁であり、周囲は宅地及び静浜基地に隣接し、形状も整形でない。今後、地区内の担い手などへの集積ができていない農地において、担い手農業者の規模拡大や効率的な集約を図るため、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
基盤整備 事業	県営かんがい排水事業 (排水対策特別型)	用水路 排水機場	静岡県	45	634	H2～H11	8年経過
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	
排水改良	県営基幹水利施設ストックマネジメント事業（藤守）	排水機場	静岡県	135	845	R3～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



1/50000

