

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
（上新田地区3）

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		
上新田地区 3	焼津市	上新田	西	1069-1	1,836
				1069-2	574
				1070	2,524
				1071-1	2,390
				1071-3	1,692
				1072	747
				1073-1	2,421
				1074-1	1,061
合計					13,245

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
上新田地区3 (上新田字西)	13,245	-	-	-		13,245

・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
上新田地区3 (上新田字西)	13,245	-	-	-	13,245

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
上新田地区3 (上新田字西)	-	13,245	13,245

※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) 上新田地区3

半導体製造装置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、関連事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、生産規模の拡大、製品の高付加価値化、販路拡大などを通じ、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 57 年（1982 年）の創業以来、半導体洗浄分野において業界をリードする技術と信頼を築いてきており、特に、800kHz～3.0MHz のメガソニック洗浄技術をいち早く取り入れた独自の洗浄方法を提案し、国内外の先端メーカーに数多くのソリューションを提供している。現在では、メガソニックをはじめとする高精度洗浄技術と、顧客のニーズに応じたカスタマイズ装置の設計・製造力を活かし、半導体・フォトマスク・磁気ディスク分野における「超精密洗浄」に特化した装置・洗浄ユニットを提供しており、これらの製品は、ナノレベルのパーティクル除去やデバイス歩留まりに直結する工程において高く評価され、世界トップシェアを誇る企業に数多く採用されている。

また、事業者は、これまで、シリコンウェハー、マスクブランクス、ハードディスクドライブ（HDD）基板向け洗浄装置の設計・製造において豊富な実績を積み上げてきており、令和 5 年度（2023 年度）重要技術管理体制強化事業（マイクロエレクトロニクスに係る最新市場動向調査）では、シリコンウェハー市場において、世界シェア 27%、同 17%の企業、マスクブランクス市場においては、世界シェア 72%、同 18%、同 8%の企業とグローバル市場で存在感を放つ企業への多数の納入実績がある。これは、単なる装置供給にとどまらず、お客様のニーズに柔軟に応える高い技術対応力と提案力により、製品の品質と信頼性が証され業界内でのブランド確立にも繋がっている。

一方で、AI・IoT・自動運転・5G 通信といった次世代技術の進展により、成長分野への半導体需要が急増していることを背景に、今後も力強い成長が見込まれており、とりわけ、AI サーバやエッジデバイス向けの高性能ロジックやメモリチップ、電力効率の高いパワー半導体への投資が活発となり、半導体は社会のあらゆる分野を支える戦略物資として、その重要性を一層高め、洗浄装置へのニーズも年々高まりつつあることから、安定した品質で迅速に製品を供給できる体制の構築が急務となっている。しかし、現工場においては、生産拠点が建屋ごとに分散していることにより、工程間の連携が取りづらく、製造効率が大きく損なわれている状況であり、建屋間の移動や物の搬送、人員の配置転換などに過大な労力がかかり生産性向上の妨げとなっている。

こうした背景の中、当地において新工場を建設し、需要増に対応する生産能力の拡大を図るとともに、これまで培ってきた強みを活かし、新たな基板向け洗浄装置への参入と販路の拡大を計画している。新工場では、生産性・品質・人材力・レジリエンスを一体的に強化する次世代型工場の構築を行うとともに、今後の受注拡大および製品品質のさらなる向上を見据え、生産現場における工程効率化・品質保証・作業環境の見える化を軸とした、生産体制の抜本的な強化に取り組み、特に、受注生産型の機械装置製造においては、「多品種・変量生産」に柔軟かつ高効率に対応する計画となっている。

これに加え、当地は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に近接する

とともに、都市計画道路藤枝駅吉永線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とともに、新工場建設を契機として、生産規模拡大に伴う地域の雇用創出等、社会貢献や地域の付加価値向上に繋げていく計画である。

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や関連産業の集積などの立地優位性を活かし、生産規模拡大、販路拡大などを実現することにより、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	上新田地区 3 (上新田字西)	製造業の工場	約 5,250	13,245

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、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

本件農地内の認定農業者は、開発農地面積以上の代替地を希望しており、地区内には未利用の農地が多く存在していることから、周辺での集積・集約を図るべく現在調整中である。このため、代替地を確保することにより、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

本件土地利用調整区域周辺は、新東名高速道路スマートインターチェンジ建設に伴い集団的農地の分断と変形が生じ、当該農地は、北側は河川、南側が市道、東側及び北東側が宅地により分断されており、周辺農業者への集積・集約が困難な場所である。また、本件農地で耕作を行っている認定農業者で規模拡大を希望する者は同一地域内で広く適地を調整中であり、農用地利用集積に支障は生じない。

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 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、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、東名高速道路、都市計画道路藤枝駅吉永線、その他の幹線道路や河川に囲まれており、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。

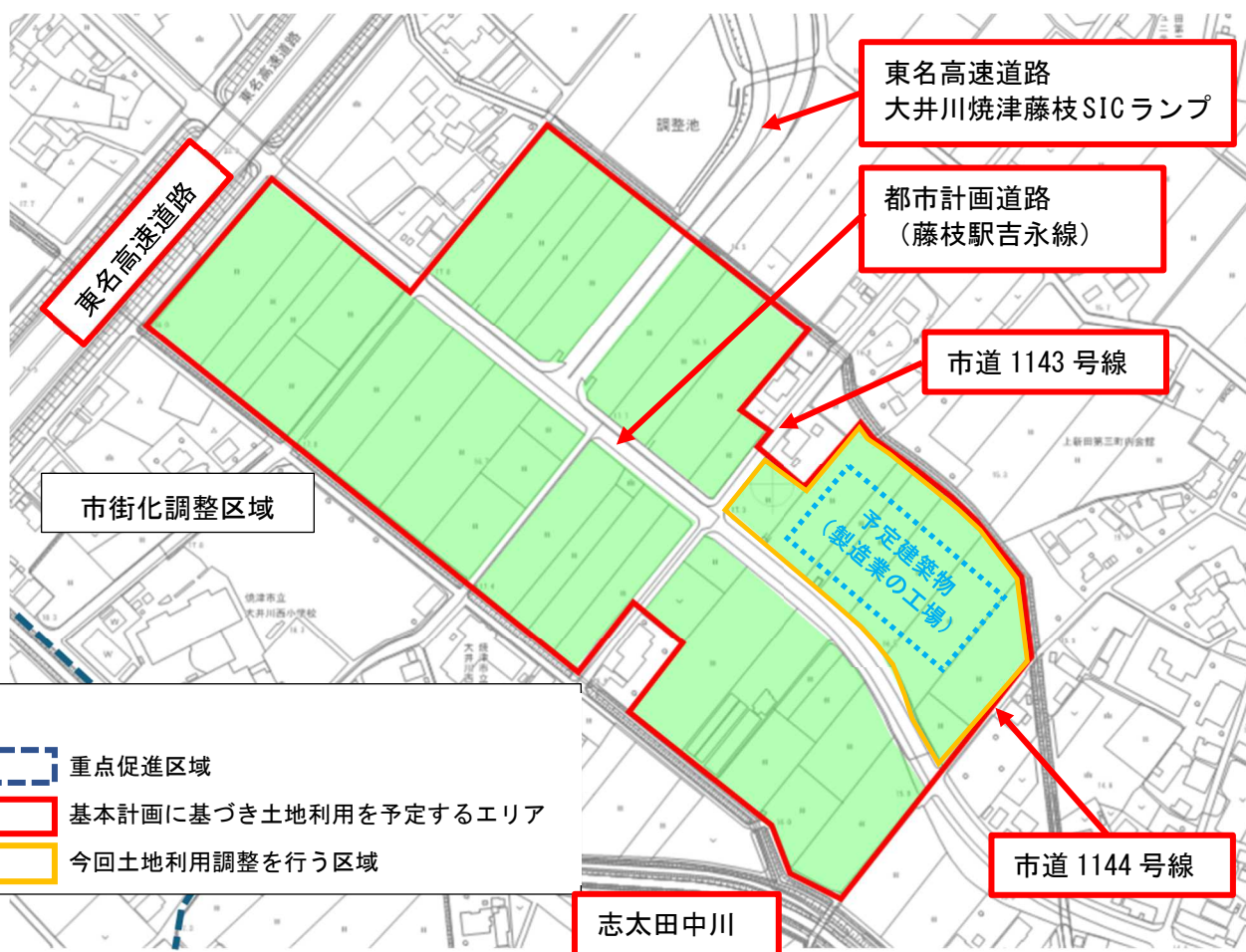
② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる具体的な理由

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

凡例

- 重点促進区域
- 基本計画に基づき土地利用を予定するエリア
- 今回土地利用調整を行う区域