

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

（中島地区 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		
中島地区 1	焼津市	中島	中島	39-1	259.19
				40-2	228.80
				41-1	389.90
				42-2	98
				42-1	531
				43	717
				44	525
				45-1	276
				45-2	193
				46	277
				47	368
				48	455
				50-1	64
				1490 の一部	200
合計					4,581.89

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
中島地区 1 (中島字中島)	-	-	975.89	-	200	1,175.89

・当該農地については、農振白地地域における農地：3,406 ㎡（第 1 種農地）である。

・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
中島地区 1 (中島字中島)	-	-	-	-	-

・当該農地については、農振白地地域における農地：3,406 ㎡（第 1 種農地）である。

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
中島地区 1 (中島字中島)	-	4,581.89	4,581.89

※現況図・位置図は別図のとおり

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) 中島地区 1

プラスチック製品製造事業者による地域経済牽引事業の内容

事業者は、関連産業の集積や東名高速道路や国道 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当地において、地域経済を牽引していくため、本土地利用調整区域内に新たな投資（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、生産基盤や高度な品質管理の強化などを通じ、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 43 年に個人創業、昭和 58 年に会社設立し、プラモデル用・工業用の樹脂成形部品製造を主業としてきた。主力は射出成形であり、大手ホビーメーカー向け生産に特化して、顧客要望に合わせた高精度・高品質の部品供給を行っている。工程は自社での射出成形を中心とし、成形後のメッキ工程は外注連携により対応する体制を確立している。近年は、品質保証力の一層の強化に向け、大手ホビーメーカーの品質基準に対応する検査員の育成を開始しており、安定供給と外観品質の両立を図っている。

国内ホビー市場は国内外の需要拡大や海外輸出の増加を背景に成長を続けている。伸長背景としては、コア層のみならずライトユーザー層の増加が挙げられる。これは、技術進化により、接着剤を使用しない組立方式、色分け済みパーツ、スナップフィット精度の向上といったユーザビリティの高い製品が多数登場したことにより、初心者でも手に取りやすい市場環境が整ったことが挙げられる。また、事業者としては工場敷地・設備が限界に近く、追加の生産要請に十分に对应できない状況にある。納期・品質・コストの最適化を図るには、成形生産能力の増強とともに、保管・検査工程の合理化が不可欠である。量産に向けた設備新設とスペースの確保が急務であり、人材確保も併せて課題となっている。

このような背景の中、増加する需要などに対応するため、新工場の建設および設備投資を行い、製造能力を増強することに加え、生産体制の効率化と品質の向上を図る計画である。

当地は、東名高速道路・大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや国道 150 号に近接しており、これらの高度な交通インフラを活用することで、金型・樹脂材料・完成品の広域輸送に機動的に対応できる。これにより、顧客への迅速な対応、受注量増加、在庫圧縮やリードタイム短縮など、収益性の向上が見込まれる。

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などの立地優位性を活かし、生産規模拡大や顧客対応力の強化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	中島地区 1 (中島字中島)	製造業の工場	約 837	4,581.89

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、農用地区域が大部分であるが、市街化区域に隣接する一部に農用地区域外の農地がある。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。

なお、既存工場においては、工場敷地が狭く新たな射出成形機を導入することが出来ないほか、納期、品質、コストの最適化を図るためには成形生産能力の増強とともに、保管、検査工程の合理化が不可欠であるが、工場敷地の制限から最適な配置が出来ないため、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たため、やむを得ず農地(第1種農地)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

本件の開発については、地権者及び耕作者から同意を得ているとともに、本区域は農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の区域から除外されているため、地域計画の達成に支障は生じない。

ウ．農用地利用集積の影響

本件農地は工業地域として土地利用される市街化区域と隣接した状況であること、南東には農用地区域の集団があるが、宅地と市道で分断されており、近隣農業者の農地の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	1579	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）

【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、産業拠点である大井川沿岸地区に隣接し製造業や物流施設がすでに立地している。また、都市計画マスタープランにおける環境共生型工業地に位置付けられている。

また、工業団地や1級市道（0110号線）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 現況図・位置図

