

# **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**  
**（大島地区 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		
大島地区 1	焼津市	大島	矢作	60	790
				61	889
				62	968
				63	902
				64	753
				65-1	297
				65-5	281
				65-6	20
				65-7	22
				65-8	16
				65-9	1. 62
				77-1	88
				78-1	34
				79-1	57
				83-1	63
				84-1	54
				85-1	64
合計					5, 299. 62

※上記の登記面積 5,299.62 ㎡と実測面積 5,961.44 ㎡（別添、土地利用計画平面図より）との面積の差異については、土地利用調整計画地内に公図上の赤道や青道である法定外公共物が含まれており、法定外公共物は、登記簿上の地番・面積が示されないため、登記面積と実測面積に差異が生じている。

### 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
大島地区1 (大島字矢作)	5,260	-	-	-	39.62	5,299.62

・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
大島地区 1 (大島字矢作)	5,260	－	－	－	5,260

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
大島地区 1 (大島字矢作)	－	5,299.62	5,299.62

※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) 大島地区 1

合成樹脂製品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、県内の IoT、AI、ICT 技術等や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などにアクセスする国道 150 号等に近接するなどの立地優位性を活用し、本土地利用調整区域内において、新たな投資（倉庫棟や設備投資）を行い、生産性の向上を図るとともに、生産規模の拡大、品質の向上などを通じ、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 51 年（1976 年）にプラスチック製品製造を目的に静岡県御前崎市にて設立し、射出成形による合成樹脂製品の製造を行う企業として、金型製作から 2 次加工までの一貫生産体制の保有を強みとしており、主に家電、自動車向け主要部品製造を展開、各メーカーの多様なニーズに合わせ、設計開発から量産までを担っている。藤枝市内にある生産工場は、県内にある 3 つの生産拠点の 1 つであり、主に総合家電メーカーに向けた、家庭用のルームエアコンや業務用のパッケージエアコン関連の各種合成樹脂製品を製造している。藤枝工場は令和元年（2019 年）に稼働を開始しているが、建設当時は倉庫棟の用地が確保できず、工場内の半面を仕掛品と完成品の倉庫として使用しており、半稼働の状態が続いている。一方で、近年の猛暑や気候変動の影響、買い替えサイクルの到来、電気量の値上がりを背景とした省エネ性能や高性能モデルへの移行、テレワークやリモート学習の定着による家庭内での設置台数の増加等、様々な要因が重なり、一般社団法人日本冷凍空調工業会における令和 5 年（2023 年）世界エアコン需要推定では、令和 4 年（2022 年）は 117,770 千台、令和 5 年（2023 年）123,932 千台、前年比 105%であり、ルームエアコン等の需要は伸長している。

こうした背景の中、事業者は藤枝工場の隣接地となる当地において倉庫棟を建築し、仕掛品と最終製品の保管を移管するとともに、新たに藤枝工場では DSI 成形技術（複雑な中空体や積層構造の部品を成形する技術）や中型、大型成型機への投資を行い、生産能力を強化し稼働率を向上させ、多様な顧客ニーズへの対応強化と更なる受注拡大を図る。更に最新の AI、

IoT 等デジタル技術の活用により、稼働状況の見える化による稼働率向上や作業効率化、トレーサビリティ等の確立と品質向上を図るとともに、データ蓄積と分析による工場全体の生産性向上に繋げていく計画である。また、成形、組立、加飾等の工程における協力会社や主要顧客である家電メーカー等が静岡県中部地域に多く存在するため、地域経済への波及効果は大きく、取引額の拡大と静岡県内の成長産業の発展に寄与するものである。

これらのことから、事業者は、生産体制の強化と受注の拡大、高付加価値化製品の市場提供により、静岡県基本計画が示す要件である「付加価値額の 5,411 万円以上の増加」及び「売上 12%以上の増加」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	大島地区 1 (大島字矢作)	倉庫	約 4,335	5,299.62

### 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隣接地、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

本件開発地は、周囲の農地から栃山川で隔てられた農地であるため、農地の利用集積及び集団化の計画は無く、認定農業者の営農面積の減少も最小限であることから農作物の生産振興や産地形成への影響は軽微であると考えられ、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、河川と市道、宅地に囲まれており、周辺農地からも離れて位置しているため、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、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(神座分水工)	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。

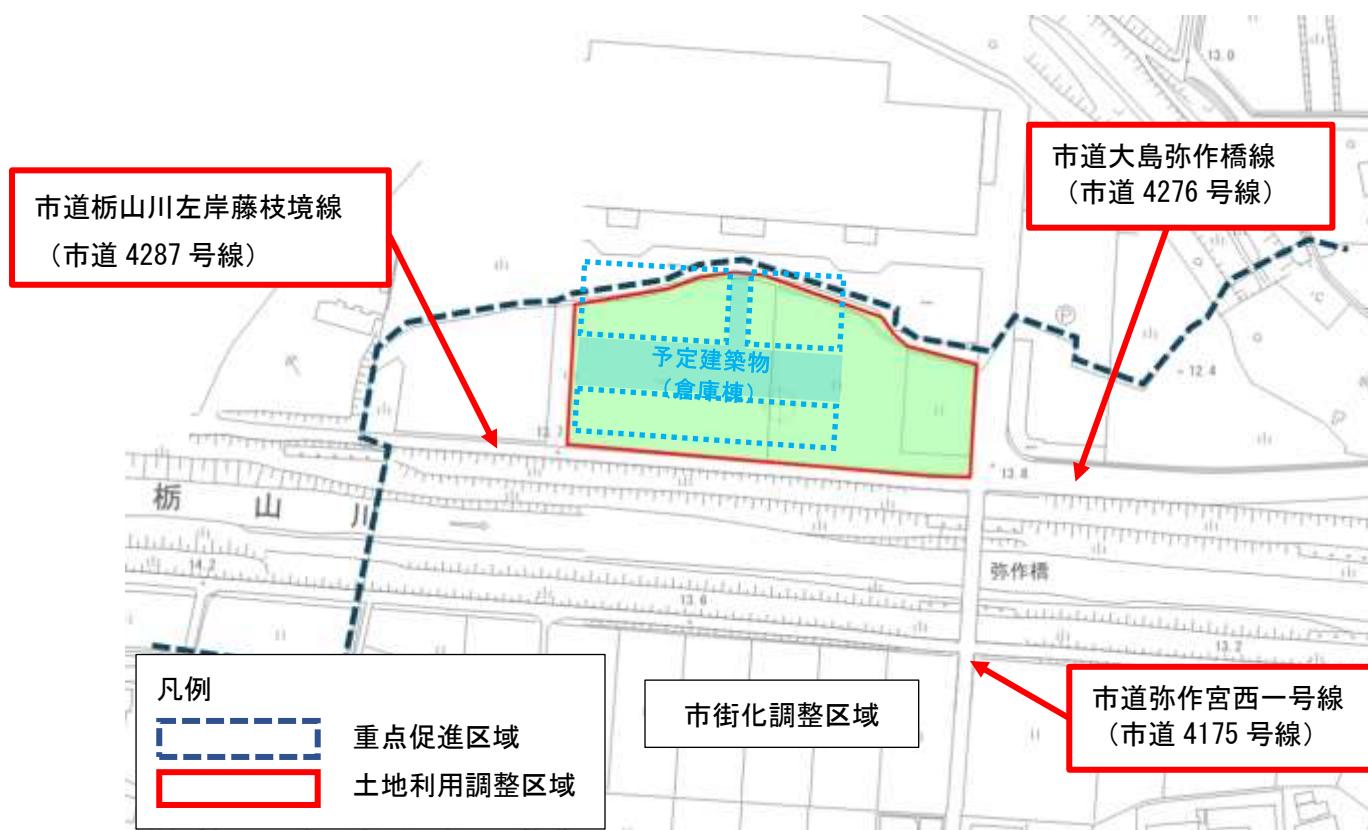
**3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第2 口の施設ごとに記載）**

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



1/2000