

## 土地利用調整計画（牧之原市）

### 土地利用調整計画

#### 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				
牧之原市萩間地区	牧之原市	西萩間	細田	219 ほか	91,143		
			中谷	237-1 ほか	77,420		
		東萩間	広野	15-1 ほか	138,360		
			芝木原	532-1 ほか	27,340		
			森下	14-2 ほか	8,689		
			道場谷	546-1 ほか	91,737		
		白井	壺丁田	1365-4 ほか	13,282		
			穴沢	1363-2 ほか	16,745		
		蛭ヶ谷	駒木ヶ谷	577	32,886		
			大沢	535-1 ほか	75		
			樋ヶ沢	540-1	481		
		合 計					498,158

※対象区域が分かるよう、所在を明らかにした図面を添付する。

##### 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
牧之原市萩間地区	120,295	0	0	0	0	120,295

###### ・用途区分別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
牧之原市萩間地区	120,295	0	0	0	120,295

#### 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

近年、自動車業界は 100 年に一度といわれる大変革期であり、電気自動車や自動運転技術といった CASE と呼ばれる次世代自動車の技術革新が進んでいる。また、自分で所有する形態から、単なる移動手段ではなく、MaaS と言われるサービスとしての移動という概念が広まりつつある。このような社会情勢のなか、各自動車メーカーは次世代自動車に対応すべく開発を強化しており、本土地利用調整区域に隣接した拠点を有し、日本を代表する自動車メーカー、スズキ(株)においても、研究、開発施設を本区域周辺への集約化を進めている。

当市は、製造品出荷額が1兆円を超える県内でも有数の産業都市であり、そのうち約半分を輸送用機器製造業が占め、既に集積している自動車関連産業の地域経済における波及効果が非常に大きいことから、これを支援し、発展を促すことが地域の活性化において重要となっている。

本土地利用調整区域において、スズキ㈱は、次世代自動車開発のため、既存の研究開発施設の増強と、テストコースの増設を行う予定であり、自動車業界の次の100年を生き抜くための、大規模な研究開発拠点の整備を行う。これにより、自動車産業の更なる集積が進み、雇用の増加や付加価値の増加などの効果が期待される。

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	萩間地区	研究開発施設	60,000㎡	498,158㎡
2		研究開発用テストコース	100,000㎡	

※土地利用調整区域、施設ごとに記載する。

なお、用途が複数となる施設の場合は、「予定建築物の用途」欄へ当該複数の用途を記載する。

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、地域計画対象森林と農地であり、地域経済牽引事業に要する遊休地、工場適地等は存在しない。

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)

牧之原市萩間地区内は、国内大手自動車メーカーが主要製造拠点を設置し、近隣にも関連産業が立地する産業集積地である。今後一層の産業集積・高付加価値化を進めて行くに当たっては、既存施設との親和性、機密性が必要となることから、この区域の土地の活用を優先する。

その場合においても、まず農用地区域内に存する農地以外の利活用について検討する。

(上記基本計画における方針との関係)

市内に造成された工業団地の未分譲地など、地域経済牽引事業に活用可能な宅地及び遊休地は存在しない。

基本計画の方針にもあるとおり、土地利用調整区域内において、スズキ㈱により地域経済牽引事業による次世代自動車の開発等の事業計画が予定されており、これらの業務は秘匿性が高く、また既存施設との連携が不可欠なことから、隣接地以外での業務拡張は実質的に不可能であることから、農地以外の利活用を優先的に検討し、やむを得ず周辺の農地の利用に支障が生じない、最小限の面積において農地についても開発を行うとの判断に至った。

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)

本区域内の農地について、やむを得ずこれらを含めて土地利用調整区域の設定を検討する場合には、高性能農業機械による営農等農地の効率的な利用や、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に支障が生じないようにすることとする。本区域に含まれる約6.8haの土地改良事業の受益地に係る土地改良施設については、当該施設が立地する農地を含まないように設定し、施設に影響が生じないように配慮する。また、今後、本区域において、新たな土地改良事業の予定はないが、今後予定された場合においても、事業を行った土地は、土地利用調整区域に含めないよう配慮する。やむを得ず土地利用調整区域に含めることを検討する場合には、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、当該事業の担当部局と調整を行い、既存の周囲の土地改良施設に影響を与えないような計画になっているかどうか、当該施設の管理者の同意が得られるような計画になっているのかどうか等、十分に検討を行うこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

土地利用調整区域は、必要最小限とすることにより農地の効率的な利用に支障を生じないように配慮している。なお、当該区域内には、下表に示す国営造成土地改良施設整備事業（特別監視制度適用）により、かんがい設備の補修が行われ、その受益を受けている農地が含まれているが、対象区域に施設は含まれておらず、周辺の土地利用への影響もなく、事業に支障はないとの判断で関東農政局と調整が完了している。

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
国営造成土地改良施設整備事業(特別監視制度適用)	かんがい排水整備事業	揚水施設改修	国	5,145	2,019	平成30年度完了	

③ 面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

やむを得ず農用地区域内で開発を行なう場合は、具体的な事業内容と施設の設置計画に基づき、事業を行う上で、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)

地域経済牽引事業の実施にあたり、都市計画法に基づく開発許可が必要となるが、開発許可技術基準に基づいて調整池、通路、法面等を配置していく。

地域経済牽引事業に必要な施設規模、従業員数を踏まえた駐車場台数等、適切に配置している。既存施設を含めた工場敷地は約250haとなり、これは、同社が海外に保有する次世代自動車開発のためのテストコースや研究施設を付設した施設(約250ha)、北海道に保有するテストコース(約400ha(緑地含む))

や愛知県に本社のある他自動車メーカーが2023年度に本格稼働を計画している同様の施設（約270ha）と比較しても妥当な敷地面積であること、遊休地は発生しない見込みであること等を考慮すれば、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）

面的整備事業の実施は予定されていないが、今後、当該事業の対象農地になった場合も、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を超過しない間は、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）

土地利用調整区域内には、過去8年以内に面的整備事業を行った対象農地はなく、土地利用調整計画の策定により農業上の効率的且つ総合的な利用に支障を生じることはない。

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）

現在、農地中間管理機構関連事業は実施されていない。今後、当該事業の対象農地になった場合、機構の中間管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めないこと、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当該農地を土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農地以外での開発を優先することとする。

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域内において、現在農地中間管理機構関連事業の実施箇所はなく、土地利用調整計画の策定により、農地中間管理事業に支障が生じることはない。

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）

重点促進区域内には、市街化調整区域は存在しない。