

須坂市 土地利用調整計画（令和元年 11 月 20 日）

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		
須坂長野東 IC 周辺地区 ③地区	須坂市	井上	長沢	「添付 1」「添付 2」参照	

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
須坂長野東 IC 周辺地区 ③地区	82,094	0	0	0	11,573	93,667

※合計面積は、地番図上で計測した面積。

※「その他」を除く地目別面積は、課税地目別登記地積。山林・原野には雑種地を含む。

※「その他」は、道路・水路用地。合計面積よりその他を除く地目別面積の差引。

・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
須坂長野東 IC 周辺地区 ③地区	82,094	0	0	0	82,094

※農地及び農業用施設用地は、課税地目別の区分による。

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
須坂長野東 IC 周辺地区 ③地区	0	93,667	93,667

当該土地利用調整区域の現況及び位置については、添付 3「土地利用調整区域 現況図」及び添付 4「土地利用調整区域図 位置図」のとおり。

・各区域の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

長野県長野地域基本計画（以下「長野地域基本計画」という。）を踏まえ、本制度を活用した市街化調整区域における農地法及び農振法に係るもの以外の土地利用調整は行わない（別途、都市計画法第 12 条の 4 に規定する地区計画を定める）。

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

《③地区》

長野地域の産業は、戦時中に大手通信機器メーカーが工場疎開をしたことを契機に、電子デバイスや情報通信機器関連の中小製造業が多く立地する状況であり、関連産業約 1,300 社が集積し、超微細・高機能デバイス及びその応用製品群など日本を代表するものづくりの技術を有しており、機械、電機、情報、電子、精密がバランスよく存在する産業構造になっている。

また、本区域の交通面においては、須坂長野東インターチェンジを核として関東・中部・北陸の結節点に当たり、上信越自動車道と長野自動車道を活用することで首都圏まで約2時間30分、中京圏まで約3時間15分、直江津港を有する新潟県上越市まで約1時間で結ばれている。また、鉄道網においては、北陸新幹線により、新潟県上越地方には約20分、富山には約50分、金沢には約1時間10分のほか東京まで約1時間30分強で結ばれている。また、篠ノ井線、中央西線により名古屋まで約2時間50分、大阪まで約3時間50分で結ばれている。

こうした環境も活かされ、前述のとおり関連産業が多く集積しており、平成26年の工業統計調査によると、本区域の製造品出荷額等は8,036億円であり、機械、電機、情報、電子、輸送等の加工組立型関連の製造品出荷額等は、3,856億円で全体の48.0%を占めている。

一方、本区域には国立大学法人信州大学の教育学部、工学部及び経営大学院が存在するほか、独立行政法人国立高等専門学校機構 長野工業高等専門学校があり、また、長野県工業技術総合センターの材料技術部門も存在しており、各分野に特化した試験研究設備を整備し、企業の研究開発や共同研究などの産学官連携体制が構築されており、企業活動を行う上で大変魅力的な立地条件であり、他地域に対し比較優位性の有る地域となっていることから、牽引事業者においてはこうした立地条件における優位性を存分に活かした事業を本地域で展開する。

オリオン機械株式会社は予定区画において工場を3棟整備し、真空機器事業を中心に冷凍機器の製造と、関連会社による各事業を展開し、各製品の生産拠点とし、増加する需要に対応し、製品の品質安定化を図り、競争力向上を図る。

- ・真空機器製造工場においては、真空のオイルフリーポンプの生産拠点とし、設計から機械設備、加工・組立まで一貫した生産体制を確立し、簡易クリーンルームを備えた組立工場とし、品質の安定化を図り、需要の増加に対応する。

工場を生産拠点として整備することで、自動化による工数削減の改善、IoT技術による設備監視の稼働率の改善等による生産性を向上させ同業他社との競争力を強化する。

- ・関連会社工場棟においては、市内及び市外に点在する熱交換機を中心とした製造工場を統合集約し、研究開発・設計・施工及びサービス体制の向上を図り、営業基盤の拡充を図る。
- ・冷凍機器製造工場においては、チラー等の冷凍空調機器製造工場を展開する。水素ステーション関連製品の研究開発を強化し、次世代自動車の普及に貢献し、競争力向上を図る。

株式会社鈴木は予定区画において工場を1棟整備し、次世代自動車向けワイヤーハーネスの生産拠点とし、自動省力化次世代自動車向けワイヤーハーネス製造装置を行うほか、医療関連部品などの需要増に対する各種製造工程の自動化・省力化に向けた設備・装置の開発設計製造事業の拡大を実現させる。このほか自社独自工法によるLED実装装置の自社ブランド装置の開発の3事業の展開を予定している

- ・ワイヤーハーネス製造大手企業との合弁会社による次世代自動車向けワイヤーハーネスの製造拠点を整備し、自動省力化設備・装置の開発設計及び製造を行う。
- ・カテーテルの世界的需要の増加に対応するため、生産装置の自動化をはかり、量産の効率化による生産拡大を行う。
- ・超精密金型製造で蓄積した技術をLED実装の高精度化、高効率に活かし、ディスプレイ用LEDの世界的需要増に

対応し、コンパクト LED 実装のための自社ブランド実装装置の開発を行う。

地域経済牽引事業者の2社は長野地域基本計画の①デバイス関連企業や装置関連企業の産業の集積を活用した成長ものづくり分野に合致した事業である。また、「長野県ものづくり産業振興戦略プラン」の「健康・医療」、「環境・エネルギー」、「次世代交通」などの成長期待分野にも貢献できる取組と捉え、次世代産業の創出が期待でき、今後も生産拠点を海外移転することなく、新技術による高付加価値製品の創出や、生産性の向上、高度人材の確保、流通の効率化、製造現場での IoT 技術を導入したシステムの構築を行い、自社の強みを活かした国内でハブ的な役割を担う企業として持続発展して行くことが期待できる。

本事業を須坂長野東インターチェンジ近傍において、地域特性を最大限に生かしものづくり企業の誘致に向けた戦略的な土地利用を速やかに進めることが須坂市・長野県の産業振興にとって効果的であることから、製造業を立地するため本地域を一体的に整備する。

○高い付加価値の創出

長野地域基本計画での承認要件である 3,685 万円を上回る付加価値を創出する。

○地域の事業者に対する相当の経済的効果

長野地域基本計画での承認要件である経済的効果（取引額、売上げ額、雇用者給与等支給額）を上回る。

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	須坂長野東 IC 周辺地区 ③地区	ものづくり産業施設	93,000	93,667

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

当重点促進区域内においては、既存の工場適地や業務用地等は存在しない。

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)

※基本計画より抜粋

重点促進区域内の市街化区域内の遊休地、農振白地区域での遊休地など農用地区域以外の地域を優先して設定することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

重点促進区域内において市街化区域内の遊休地は存在しないが、市街化調整区域に農振白地区域が存在する。このため、ある程度まとまった用地が確保できる場所について、農振白地も含め候補地の検討を行った。（「添付5 重点促進区域土地利用現況図」）

本土地利用調整区域を除く区域において、ある程度まとまった用地を確保できる箇所は4か所あり、1.9ha～4.0haを確保できるが、今回計画している地域経済牽引事業における必要面積を満たすことができない。（「添付6 重点促進区域農地等現況図」）

さらに、重点促進区域内における地域経済牽引事業の促進に資する開発適地条件は下記ア～オのとおりである。

- ア. 区域形状：効率的な一団地開発が可能となるよう、整形で面的な広がりを持つ土地であること
- イ. 地域意向：開発事業を円滑に進められるよう、農業者、地域住民及び土地所有者の開発事業への合意形成が整っていること
- ウ. 相隣関係：既存市街地と連担していること（飛び地ではないこと）
- エ. 交通条件：広域道路網（自動車専用道路・広域幹線道路）へのアクセス性・接近性に優れていること
- オ. 行政支援：総合計画や都市計画マスタープランなど、行政施策上の将来土地利用の位置づけがあり、当該開発の方向性等が担保されていること

上記の条件に対し、重点促進区域内においては、当土地利用調整区域内に含まれる農地以外に、地域経済牽引事業の促進に資する開発地としてふさわしい特性（土地の広がり・規模、交通ネットワーク、都市機能集積との連担性等）を有した土地がないことから、やむを得ず、農用地区域内ではあるが、本区域を計画地とした。

なお、地域経済牽引事業者は、ものづくり産業用地への立地による事業効果だけでなく、交通量の増大に伴う周辺地域への影響や道路整備などによる過大な公共投資を避けるため、広域道路網へのアクセス性や近接性を求めている。本区域は、広域道路網である須坂長野東インターチェンジや国道 403 号、主要地方道長野須坂インター線に隣接するとともに、北陸新幹線駅まで 20 分という動線上にも位置しており、長野地域のみならず広域商圏からのアクセス性に優れた立地特性を有している。この点からも本区域は地域経済牽引事業を実施する適地である。

※複数の施設を一体的・複合的に整備する理由

《③地区》

須坂長野東インターチェンジ近傍という立地条件を活用し、ものづくり産業用地を整備することで、製品等の輸送コストの削減、短納期化等安定したサプライチェーンの確立に寄与し、次世代産業の集積地として長野県ものづくり産業振興プランにおける重点分野の発展にも寄与する取組と考える。

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）

※基本計画より抜粋

土地利用調整区域を設定するに当たっては、農業振興地域整備計画の農用地区域の設定状況を踏まえて、集团的農地の中央部に他の用途の土地が介在することにより高性能機械による営農に支障が生じる場合や、小規模の開発行為がまとりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業や農地流動化施策への支障が生じる場合は、そうした土地を避けて設定すること。

（上記基本計画における方針との関係）

本土地利用調整区域の農地は、須坂長野東インターチェンジの北に広がる平坦地で、湿地帯のため古くから稲作中心の農業が営まれている。

- ・営農状況は、水稻が約 30%、果樹が約 50%、自己保全管理農地を含むその他約 20%が混在しており、地域からの農業生産基盤整備事業の実施、農地中間管理機構等の農地流動化施策の推進等の要望はない。
- ・昭和 20 年代に耕地整理が実施されたが、1 区画当たりの面積は約 10 a 程度と小規模圃場のため、高性能農業機械を導入しての営農はない。
- ・平成 28 年に行った開発計画に対する地権者の意向調査では、約 88%が「協力する。（条件付き含む）」という結果となっている。この調査では、代替地での営農を希望する地権者（7 名、計画地内の総面積約 1.2ha）の意向も確認できたことから、市の「農地バンク制度」に登録されている計画地周辺の約 6 ha（平成 30 年現在）の農地を代替地として紹介することで農地の利用集積への支障は生じない。なお、土地を借り受けて営農している農業者に対しても、同様の対応を行うが、当区域内において農地中間管理事業による農地の貸し借りの事例はない。

- ・本区域は、西側を上信越自動車道、南側を IC 須坂流通産業団地と接し、東側は市道を挟み住宅地に西側についても市道を区域界としているため、集团的農地の分断や小規模な農地が残されることはない。
- ・本区域は、平坦地のため、農地が転用されることによる土砂の流出等の災害の発生の恐れはない。また、本区域の農業用排水施設等は、機能保全のため付け替えを計画しているため、土砂の流入による用排水の停滞及び汚染水の発生の恐れはない。
- ・周辺の農業用排水路等の排水能力に支障がないよう、調整池を設置する。
- ・事業内容並びに開発に伴う土地改良区の決済金、水利施設の機能回復等については、今後河東土地改良区並びに負担が予定される地域経済牽引事業者へ説明し合意を得られるように調整を図っていく。
- ・本区域には土地改良事業実施個所が存在するが、今回の地域経済牽引事業の中で、立地企業ニーズとそれに伴う必要面積の確保上、やむを得ず当該地を含むものである。今後、耐用年数が未経過の土地改良財産の処分並びに機能補償の計画について国の承認を得た上で当該補助金の返還について県を通じて協議を進めるとともに地域経済牽引事業者と調整を図る。なお、計画区域には、多面的機能支払交付金事業の協定農用地はない。

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（須坂市土地改良事業課と調整済）

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 (予定)	完了 年度	備考
団体営	第4区 耕地整理事業（土地改良事業）	耕地整理	河東 土地改良区	※124.6	不明	S22～23	S23	※受益面積は、第5区との合計
団体営	第5区 耕地整理事業（土地改良事業）	耕地整理	河東 土地改良区	※124.6	不明	S24～25	S25	※受益面積は、第4区との合計
団体営	井上地区 かんがい排水事業	排水改良	須坂市	74	15.6	S47～48	S48	
団体営	井上地区 かんがい排水事業	用水改良	須坂市	27	54.6	S59～H元	H元	
団体営	九反田地区 小規模排水対策特別事業	排水改良	須坂市	6.5	30.0	S60～60	S60	
団体営	九反田地区 小規模排水対策特別事業	排水改良	須坂市	7.9	35.0	S60～60	S60	
団体営	井上地区	農道整備	須坂市	20	68.3	H3～5	H5	

	農道整備事業							
団体営	福島地区 農道舗装事業	農道舗装	須坂市	72	15.9	S 46～47	S 47	

③ 面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

※基本計画より抜粋

土地利用調整区域を設定するに当たっては、見込まれる事業用地の面積を踏まえて、必要最小限の区域を設定すること。

(上記基本計画における方針との関係)

当土地利用調整区域は、第3の2の①及び以下に示すとおり、見込まれる事業用地の面積は必要最小限であり妥当である。

《③地区》

本地区において立地予定の牽引事業者2社の予定している事業展開において、長野県ものづくり産業の重点分野の集積地として位置付け、関連産業の製造、生産拠点として整備する。建築物については、次世代ものづくり産業の生産拠点としての重要な位置づけであり、生産設備、研究開発施設等の整備が必要となる。

敷地面積については須坂市内あるいは市外で今年度若しくは近年竣工し、操業を開始した他の工場と比較しても面積規模は妥当なものとなっている。また、近接農地への日照等における営農への影響を充分配慮した建物の配置による面積となっている。

また、駐車場については、従業員用(継続的な雇用増の見込みも含む)・来客者用・トラック専用が必要となる。

近年、市内の各工場団地においても、従業員の自家用車による通勤の為に駐車場不足の問題が顕在化しており、各事業者においても十分な駐車场面積確保の必要性が生じている。

これらに加え、緑地・環境施設・調整池等の付属設備の整備を考慮し、全体で93,700㎡程度を見込んでいるが、以上により面積規模は妥当であり、事業用地として必要最小限の面積であると考えます。

なお、本地区は都市計画法第15条の2に基づく区域区分の見直しにより工業系用途地域への編入を予定していることから、駐車場法及び須坂市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に基づく附置義務も考慮する。

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)

※基本計画より抜粋

土地利用調整区域を設定するに当たって、面的な整備事業を実施した地域及び予定されている農地については、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過しない間は、設定しないこと。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域においては、工事完了後8年未経過の圃場整備事業等の面的整備は含まれていない。

なお、地域経済牽引事業の実施により、土地改良法に基づく転用決済金並びに当土地利用調整区域で実施された農水省所管事業受益地内での開発に伴う補助金返還金等が発生した場合は、国及び県の指導に基づき地域経済牽引事業者が負担する。

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)

※基本計画より抜粋

- ・農地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。
- ・農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても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、上記①から③までの考え方にに基づき、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。
- ・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。

（上記基本計画における方針との関係）

本土地利用調整区域においては、農地中間管理機構関連事業の実施予定はない。

なお、本区域内に農地利用集積円滑化事業での利用権を設定している農地は存在するが、引き続き営農の継続を希望する場合は、須坂市の農地バンクに登録のある農地を代替地として紹介するなどして対応する。

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

長野地域基本計画を踏まえ、本制度を活用した市街化調整区域における農地法及び農振法に係るもの以外の土地利用調整は行わない（別途、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定める）。

4. その他（今後の優良農地の確保にあたっての方針）

開発によって転用される農用地について、須坂市農業振興整備計画に支障が生じないように、農業委員会やJA等、地域の農業事情に精通した農業団体等と連携し、農地中間管理事業の活用や遊休農地の解消を進め、優良農地の確保に努める。

以上