

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

岐阜県基本計画【重点促進区域1 柳津地域ものづくり産業等集積地】

岐阜県岐阜市

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		
柳津地域 ものづくり 産業等集積地	岐阜市	柳津町	上佐波西 高桑東	別表１のとおり	

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
柳津地域 ものづくり 産業等集積地	83,908.33		36,441.79		116.03	120,466.15

・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
柳津地域 ものづくり 産業等集積地	83,908.33				83,908.33

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
柳津地域ものづくり 産業等集積地		120,466.15	120,466.15

なお、現況・位置図は、それぞれ別図1・2のとおりである。

・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

周辺の自然環境と調和した良好な工業団地を計画的に形成することを目指し、策定した地区計画に基づき、建築する。

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

本区域は、岐阜流通業務団地の東側に位置し、国道21号へは北へ約2km、名神高速道路岐阜羽島インターチェンジへは南へ約8kmと、広域道路ネットワークが充実

した交通利便性の優れた地域である。こうした地域の特性から、都市計画の分野では、「岐阜市都市計画マスタープラン」（令和３年度改定）において、本市の都市としての活力や魅力の向上を図る産業・流通拠点として定められている。また、産業振興の分野では、本市のものづくり産業等の振興を図るために策定された「ものづくり産業等集積地計画」（平成２７年度改定）において、ものづくり産業等集積地の候補地域として定められ、製造業・物流業の事業所等の集積を図る地域となっている。

こうした地域の特性及び上記の計画の趣旨を踏まえると、本区域において想定される対象施設は、窯業・土石製品製造業、輸送用機械器具製造業等の工場、繊維・衣服等卸売業、飲食料品卸売業の物流施設など、隣接する既存施設との連携が可能となる工場及び物流施設である。

以下の地域経済牽引事業者は、岐阜県内における名神高速道路、中央、東海北陸、東海環状自動車道などの交通インフラを活用し、販路を拡大しつつ、本区域内に新たな投資（工場建設や設備投資等）を行い、生産規模の拡大や新製品の開発、新たな事業領域への進出等を通じて競争力を強化し、地域経済牽引事業計画の実施開始年度比で５名以上の雇用創出や１５％以上の売上げ増加などの経済効果を生み出しながら、４,２４８万円を上回る付加価値創出額を目指す計画である。

製造業Ａ社 (鉄素型材製造業)	精密加工工場の建設
Ａ社は、照明機器や水道管など金属製品を加工・製造している。また、技能資格取得者が６０名以上在籍し、高い品質管理の下で加工を実施するとともに、３Ｄプリンターや凝固シミュレーション等の最先端技術を取り入れ、多様なニーズに対応している。 こうした長年に渡り培った加工技術力を生かし、より一層複雑多様化するニーズに対応するための製品を開発するとともに、安定した供給の実現に向けて、半導体製造装置用部品の精密加工を施すための工場を建設する計画である。まとまった広さの土地が確保でき、取引先への製品輸送のための交通の利便性に優れていることから、本土地利用調整区域内に工場を建設する予定である。本工場の建設では、自社だけでなく、取引先の事業拡大にも寄与しつつ、本事業に伴う雇用創出や技術者の育成を図り、地域経済の発展及び高い付加価値の創出を目指す計画である。	

物流業B社 (飲食料品卸売業)	業務用食料品卸事業所の建設
B社は、あらゆる食品・食材を常に豊富に揃え、学校給食やスーパーの総菜、病院・介護施設へのフードサービスなど、仕入れからメニューの提案、販売、配送に至るまで、一環した体制が整備されている。 多様なニーズに対応する商品の企画・開発のため、研究開発事業の充実・拡張を図るとともに、営業トラックの配送効率を上げ、商品を安全に早く提供できるよう、新たな研究・物流拠点となる事業所を建設する計画である。主要な取引先の間地点に本市が位置しており、交通の利便性から配送効率向上が期待できるため、本土地利用調整区域内に事業所を建設する予定である。本事業所での事業は、多様なニーズに対応した商品の開発を通じて取引件数増加を図るとともに、輸送に掛かるコスト削減などによって取引先への経済的相乗効果を生み出すものであり、また、操業開始10年後には本事業所の従業員のうち市内在住者が100名を超える予定としており、地域経済の発展及び高い付加価値の創出を目指す計画である。	

物流業C社 (梱包業)	アパレル用品卸事業所の建設
C社は、アパレル物流会社として、入出荷、在庫管理、検品、物流加工等をしており、量販店から専門店まで約300社に発送している。 物流拠点となる事業所が本土地利用調整区域周辺に10箇所近く存在しており、業務効率化を図るため、一部の事業所を集約した、新たな事業所を建設する計画である。既存の従業員の雇用を維持するとともに、長年に渡り培った配送ルートを活用できるよう、既存の事業所から近い距離にある本土地利用調整区域での建設を予定している。物流拠点を集約することで、入出荷や在庫管理などの業務効率化を図ることができ、より早く顧客へ商品を提供できる体制が整うことで、より多くの発注を受け入れ、自社だけでなく、取引先の事業拡大にも寄与することが期待できる。また、事業拡張に伴い、操業開始10年後には本事業所の従業員のうち市内在住者が150名を超える予定としており、地域経済の発展及び高い付加価値の創出を目指す計画である。	

物流業D社 (店舗用什器備品卸売業)	店舗用什器備品製品開発・卸事業所の建設
D社は、スーパーマーケットなどで使用されるショッピングカートや買い物カゴなどの店舗用什器備品を企画製造・販売している。製品の一部にペットボトルキャップを再利用することで、製品を廃棄する場合も良質なポリプロピレン素材として再資源化を図れる資源循環システムを確立した製造を行っている。 環境に配慮しつつも、より一層、顧客が快適に楽しく買い物ができるように製品開発を進めるとともに、製品の点検・出荷の拠点となる事業所を建設する計画である。まとまった広さの土地が確保でき、交通の利便性から主要取引先への配送効率向上が期待できるため、本土地利用調整区域内に事業所を建設する予定である。本事業所での事業は、取引先の事業拡大にも寄与しつつ、雇用創出や技術者の育成を図り、地域経済の発展及び高い付加価値の創出を目指す計画である。	

製造業E社 (一般機械器具製造業)	高精度歯車製造工場の建設
E社は、工作機械や自動車、航空機、産業機械向けの高精度歯車を加工・製造する企業であり、多様なニーズに対応できる技術力と小さな案件や他社で断られた案件であっても真摯に対応する社風を有し、年間400社以上との取引を通じて、1万種類以上の歯車を製造している。 こうした技術力と信頼を活かし、より一層複雑多様化し、高度になるニーズに対応するため、効率的な生産ラインと最新の設備を導入した工場を建設する。 新工場を建設することで、取引先の事業拡大にも寄与しつつ、本事業に伴う技術者の育成を図り、地域経済の発展及び高い付加価値の創出を目指す計画である。 上記計画を達成するため、既存の従業員の雇用を維持するとともに、まとまった広さの土地が確保でき、交通の利便性から主要取引先への配送効率向上が期待できるため、本土地利用調整区域内に工場を建設する予定としている。	

製造業F社 (金属製品製造業)	アルミフレームの加工工場の建設
F社は、アルミ加工用機械の設計・製作から、各種アルミの加工・梱包・出荷を一貫して実施する企業であり、長年蓄積してきた高精度な加工技術と納期の短縮化に努め、確かな製品と加工サービスを提供している。 こうした長年に渡り培った加工技術と信頼により、発注依頼が増加しており、特にアルミフレームの加工に関する依頼が増え、現在の工場では対応し切れないため、新たな工場を建設する。 新工場を建設することで、取引先の事業拡大にも寄与しつつ、地元の雇用創出及び本事業に伴う技術者の育成を図り、地域経済の発展及び高い付加価値の創出を目指す計画である。 上記計画を達成するため、雇用を確保しやすく、まとまった広さの土地が確保でき、交通の利便性から主要取引先への配送効率向上が期待できるため、本土地利用調整区域内に工場を建設する予定としている。	

製造業G社 (金属製品製造業)	鉄鋼二次製品の製造工場の建設
G社は、鉄鋼二次製品を加工・販売している企業であり、主に建築資材を取り扱っている。各種成型加工機を導入し、材料の調達から始まり、顧客のニーズ、仕様に合わせた成型加工を行い、輸送にいたるまでワンストップサービスで実施することで、コストダウンと納期短縮を実現している。耐久性、耐候性、耐震性など機能性に優れているだけでなく、デザイン性も考慮した製品を提供している。 G社の製造拠点や倉庫は各地に分散しており、製品開発や供給体制の効率化が課題となっている。こうした状況に対応し、顧客ニーズに即した加工及び輸送をより迅速に進めるため、新たな工場を建設する。この取り組みにより、新規顧客開拓による取扱量増加に対応するとともに、取引先の事業拡大に貢献し、地元の雇用創出や地域経済の発展、高い付加価値の創出を目指す計画である。 上記計画を達成するため、既存の従業員の雇用を維持するとともに、まとまった広さの土地が確保でき、交通の利便性から主要取引先への配送効率向上が期待できるため、本土地利用調整区域内に工場を建設する予定としている。	

物流業H社 (紙製品卸売業)	段ボール加工品卸事業所の建設
H社は、段ボールパレットや緩衝材など、様々な用途の段ボール加工品を製造・販売している。長年に渡り培った技術と最新鋭の機械設備の導入により、あらゆる顧客ニーズに合わせた製品を製造し、東海地方に点在する拠点を活かし、生産から販売まで自社で完結する体制を整備している。 H社の各事業所では、配送エリアの重複による非効率性と、新たな在庫スペースの確保が共通の課題となっている。こうした状況に対応し、配送効率の向上と適切な在庫管理を図るため、一部の事業所を集約し新たな事業所を建設する計画である。主要な取引先の間地点に位置し、交通利便性も優れている本土地利用調整区域に事業所を建設する予定である。 本事業は、よりスピーディな配送により取引先の事業拡大に貢献するとともに、地元の雇用創出を通じて地域経済の発展と高い付加価値の創出を目指す計画である。	

製造業I社 (紙加工品製造業)	紙加工品製造工場の建設
I社は、和紙を使用したテーブルウェア消耗品や建築資材等を企画・製造し、自社ブランドを立ち上げ、本物志向の商品を提供している。また、和紙の原料には未利用資源のホタテの貝殻を使用するなど、環境配慮の観点で先進的な取り組みも行っている。 こうした独自性を活かし、多様なニーズに応える製品開発の促進と、効率的な供給体制の確立を目指し、分散していた事務所、製造工場、倉庫を一体化した新社屋を建設する計画である。長年に渡り培った技術をもつ既存の従業員の雇用を維持できるよう、既存の工場及び事業所に近い距離にあり、周辺の立地企業との相乗効果により、新たな製品開発が期待できることから、本土地利用調整区域での建設を予定している。 本建屋の建設は、製品の供給体制を拡大し、既存の雇用維持と地元の新規雇用創出を図ることで、地域経済の発展及び高い付加価値の創出を目指す計画である。	

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	柳津地域ものづくり 産業等集積地	製造業A社の工場	約 8,300	約 120,400
②		物流業B社の事業所	約 17,100	
③		物流業C社の事業所	約 43,000	
④		物流業D社の事業所	約 9,200	
⑤		製造業E社の工場	約 9,200	
⑥		製造業F社の工場	約 8,800	
⑦		製造業G社の工場	約 17,800	
⑧		物流業H社の事業所	約 4,600	
⑨		製造業I社の工場	約 2,400	

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

遊休地等はなく、業務用地も操業中のため、活用可能な用地は存在しない。

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)

農用地区域外での開発を優先することとする。なお、本区域の面積は、約 37.8 ヘクタールであり、すべて農用地区域外であるが、第一種農地を多く含む区域である。

(上記基本計画における方針との関係)

本市には、工業団地未分譲地、宅地化された遊休地等、地域経済牽引事業に活用できるまとまった未利用地はない。

地域経済牽引事業の実施のためにふさわしい特性(土地の広がり・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、既存住宅地との距離等)を有した土地がないことから、本区域を土地利用調整区域として設定することとする。

なお、開発区域には、約 79,000 ㎡の第一種農地が含まれている。

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)

本区域には集団的農地がある。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でも、農地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とする。なお、農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画の区域内に他の用途の土地が介在することとなり、農地の利用の集積及び農用地の集団化に関する目標等の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。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や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への支障が生じないようにすることとする。

開発にあたっては、周辺農地に関連する農業水利施設に影響がないかを検討の上、必要な対策を講じることとする。また、地元の用排水組合等との調整を行い、周辺農地の農業上の利用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)

本区域を含む周辺農地は、水稻栽培が盛んであるため、周囲の水環境及び農業経営に悪影響が出ないよう最大限の配慮を行うとともに、農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画の対象区域となっていることから、本区域への企業誘致が同計画の支障とならないよう本市の農政担当機関と調整済みである。

なお、大規模な水稻農家がまとまった農地を借り受ける予定や農地中間管理機構関連事業の実施予定はなく、同機構の管理権が存在している農地は含まれていない。

また、農地内に整備された用水路を取水施設で堰き止めて利水を行っている。本区域は、各取水施設の受益地全体を数ブロック含む形で設定されており、区域外の周辺農地の利水に支障が生じることはなく、これらの用水路は、地域の排水路も兼ねた用排水路であるため、周辺農地からの排水にも支障が生じることはない。

本区域にかかる過去 15 年の農業生産基盤事業を下表に示す。農業水利施設の効率性をあげるため、板堰を鋼製スライドゲートへ更新する工事を実施しており、設置後、処分期間内に施設が廃止される場合及び事業完了後 8 年未満に受益地が転用される場合は、財産処分等の手続きを進める。

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
—	県単独農業農村整備事業	鋼製スライドゲートの設置 N=1 門	岐阜市	1.9ha	3.81	R 2	6 年経過
—	県単独農業農村整備事業	鋼製スライドゲートの設置 N=1 門	岐阜市	1.7ha	2.64	H29	9 年経過

—	県単独農業農村整備事業	鋼製スライドゲートの設置 N=1 門	岐阜市	1.7ha	2.77	H29	9 年経過
—	県単独農業農村整備事業	鋼製スライドゲートの設置 N=1 門	岐阜市	1.4ha	3.18	H26	12 年経過
—	県単独農業農村整備事業	鋼製スライドゲートの設置 N=1 門	岐阜市	1.4ha	3.46	H24	14 年経過

③ 面積規模が最小限であること

（基本計画における方針）

やむを得ず農地において地域経済牽引事業の用に供する施設を整備する場合は、個別の施設について計画する事業内容に基づき立地ニーズを確認し、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）

各事業者は、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）

面的整備の対象農地については、工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過していないものは、土地利用調整区域に含めないこととする。なお、本区域における面的整備は昭和30年代に実施されており、工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過している。また、面的整備の計画はない。

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域を含む周辺農地は、荒田川南部土地改良事業（佐波工区）として昭和30年から昭和36年にかけて、受益面積467ha、事業費73,482千円で面的整備が行われた地区で、工事完了後8年を経過していない面的整備を実施した地域は含まれていない。

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）

農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）により、市街化区域等を除いた区域を対象に令和7年3月に地域計画を策定したが、本区域も対象となることから、農地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とする。

土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 87 条の 3 第 1 項の規定により行う土地改良事業として農業者の費用負担を求めずに事業を実施した農地について、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。また、農地中間管理機構関連事業を行う予定が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とする。さらに、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とする。

（上記基本計画における方針との関係）

本地区においては、農地中間管理機構関連事業の実施予定はなく、同機構の管理権が存在してい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

【施設 1 ～ 9】

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

本区域においては、都市計画法第 12 条の 4 に規定する地区計画を定めており、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲で、周辺の営農環境との調整・連携を図りつつ土地利用を行うことから、周辺における市街化を促進するおそれはない。

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

本市内の市街化区域においては、工業団地未分譲地、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がないため、やむを得ず市街化調整区域に該当する本区域で事業を実施するものである。