

兵庫県姫路市・地域未来投資促進法における土地利用調整計画

第1 土地利用調整区域

1 所在・面積

区域名	所 在			地 番	地 目	面積(m ²)
	市町	大字	字			
姫路市 別所町 北宿	姫路市	別所町 北宿	西ノ元	13-4	畑	211
				16-2	田	33
				18-2	田	316
				20-1	田	112
				34-1	田	162
				35-1	田	355
				38-2	田	52
				41-2	田	39
				42-1	田	553
				42-2	田	39
				43-1	田	672
				46-2	田	49
				47-1	田	126
				47-2	公衆用道路	33
				48-1	田	82
				49	田	390
				50-1	田	275
			小性寺	52-1	田	103
				53-1	田	668
				74-1	田	108
				75-1	田	161
				75-2	田	59
			坊ノ池ノ 下	120	田	677
				121	田	565
				122	田	684
				123	田	347
				124	田	515
				125	田	482
				126	田	280
				127	田	476

				128-1	田	829
				128-2	田	3. 30
				129-1	田	542
				129-2	田	33
				130	田	638
				131	田	786
				132-1	田	1, 378
				132-2	田	23
				132-3	田	59
				133-1	田	528
				133-2	田	16
				134	田	723
				135	田	284
				136	田	671
				137	田	561
				138-1	田	982
				138-2	田	39
				138-3	田	48
				139-1	田	1, 305
				139-2	田	39
				140-1	田	542
				140-2	田	13
				141-1	田	561
				141-2	田	6. 61
				142	田	188
				143	田	1, 054
				144	田	165
				145	田	185
				146-1	田	327
				146-2	田	19
				147-1	田	429
				147-2	田	36
				148-1	田	542
				148-2	田	46
				149	田	1, 180
				150	田	538

				151	田	935
				152	田	416
				153-1	田	376
			垣内	174	田	697
				174-1	田	495
				175	田	819
				176	田	1, 008
				181	田	1, 061
				182	田	472
				183	田	595
				184	田	915
				185	田	902
				186-1	田	697
				186-2	田	16
				187	田	277
				188	田	978
				189	田	747
				190-1	田	102
				190-2	田	49
				191-1	田	191
				191-2	田	33
				192-1	田	174
				192-2	田	29
				193-1	田	191
				193-2	田	36
				194-5	田	47
			寺ノ下	241-1	田	188
				245-1	田	278
合 計						36, 666. 91

※対象区域を示す図面は別紙のとおり

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: m²)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
姫路市別所町北宿	—	—	—	—	—	—

・用途区分面積 (単位: m²)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
姫路市別所町北宿	—	—	—	—	—

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: m²)

区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
姫路市別所町北宿		36,666.91	36,666.91

・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 (第2 ロの施設ごとに記載) ※①現況及び②位置が分かるように記載する。

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事項

イ 地域経済牽引事業の内容

本土地利用調整区域において、地域経済牽引事業を行おうとするヒメジ理化株式会社(以下「牽引事業者」という。)は、各種照明用バルブの生産からはじまり、液晶・半導体・デジタル家電や太陽光発電・環境・医療の分野で幅広く利用される石英製品を製造している。

近年は特に半導体製造工程で必要となる石英製品の需要が高まり、半導体サプライチェーン構築の重要な役割を担っている。

牽引事業者が生産性を高めることで、機械器具製造業者への石英製品の供給力が高まるとともに、半導体製造業者の製造能力が高まることで、引いては市内の様々な製造業者への半導体安定供給に寄与することが可能となる。

○地域の特性の活用

本土地利用調整区域は、南側の東西に国道2号が近接し、国道2号バイパス(姫路バイパス)別所ランプ、播但連絡道路の大塩別所ICが近傍にあり、接続する山陽自動車道や中国自動車道へのアクセスにも優れ、大阪、神戸などの阪神間まで自動車です約1時間の距離にある。

さらに、本区域は、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域のうち被害想定区域には該当していないことから、津波、洪水、土砂崩れ等の自然災害におけるBCP対策に適している。

○高い付加価値の創出

同事業により、姫路市基本計画において定める地域経済牽引事業による付加価値増加分が1事業所当たり5,284万円を上回る見込みである。

○地域の事業者に対する相当の経済的効果

同事業により、姫路市基本計画において定める事業者の促進区域内の売上額が開始年度比で1%以上を上回る見込みである。

□ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

当該土地利用調整区域は、牽引事業者が国内の東西に生産拠点を計画するに当たり、西日本の製造拠点として計画したものであり、近年の半導体の需要増に対応するものであることから、立地後すぐに撤退する恐れはない。

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	姫路市別所町北宿	工場	36,666.91 ㎡	36,666.91 ㎡

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、第1種農地であり、地域経済牽引事業に要する遊休地、工場適地の用地は存在しない。

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)

土地利用調整区域においては、農業振興地域外であり農用地区域が存在しないため、農用地区域内で開発を行うことは無い。

(上記基本計画における方針との関係)

本事業を行う上で、必要な用地として、①登記簿面積が約3.6ha、②搬出入トラックの出入りに必要なアクセス用の道幅が確保できる土地としている。①は本事業計画に必要な面積、②は大型車両の搬出入に必要な条件である。

土地利用調整区域以外にも複数の候補地を検討したものの、営農への支障が少なく、近隣住宅地の住環境への影響を最小限に抑えるような適地はなかった。

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)

本区域は第1種農地を含むが、農業経営基盤強化促進法(昭和55年法律第65号)に規定する地域計画の区域は含んでおらず、その大部分は耕作されていない遊休農地である。一部に耕作されている農地があるが、やむを得ずこうした集団的農地に土地利用調整区域を設定し、その中央部を開発する場合であっても、水路や進入路は従前の農地利用と同様の状態で活用できるようにすることで、農業機械のほ場間の移動に

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。

（上記基本計画における方針との関係）

本区域は、牽引事業者の事業用地に加え、地元の要望を受け農業機械のほ場間の移動通路も区域に含め、牽引事業者が整備を行う計画としている。また、区域外周に重なる農業用水路も牽引事業者が合わせて整備を行うこととしており、従前の農地利用と同様の効率的かつ総合的な利用に支障は生じない。

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「姫路市の鉄鋼業、業務用機械器具製造業、電気機械器具製造業、化学工業等の集積を活用した成長ものづくり分野」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、事業を行ううえ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）

本地域経済牽引事業は、本社を本市内に置く牽引事業者が実施するものであり、事業に必要な建物規模を適切に設定しており、遊休地は発生しない見込みである。

牽引事業者の事業計画では、登記簿総面積36,666.91㎡（現況総面積42,424.22㎡）で工場1棟建設(10,583.20㎡)、守衛所1棟建設（6.19㎡）、敷地内道路(8,423.21㎡)、緑地部(1,420.49㎡)、水路（776.86㎡）、駐車場等（21,214.27㎡（うち地下埋設洪水調整池（2,257.66㎡）））を計画している。駐車場等には第2期工事の工場建設予定地（6,060㎡）を含んでおり、本計画の工事竣工後の2年以内に工場及び研究開発施設の着工を計画している。敷地内道路のうち4,044.21㎡は、救急車両や大型農機の通行に加え、農地へのアクセスのためのメイン道路となることを考慮し、幅員を9.5m歩道付きとしており、開発面積は必要最小限である。また、工場建設地のほか繁忙期も加味した従業員等の駐車場スペースも必要であり開発面積は必要最小限である。

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）

本区域の農地は、ほ場整備事業を実施していない。

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域内では、ほ場整備事業を実施していないが、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年を経過しない間は、土地利用調整区域に含めないこととする。

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）

現在、本区域の全域で、農地中間管理機構関連事業等を含めた土地改良等を実施する対象農地はなく、農地中間管理機構関連事業を行う予定地として相当程度決定されている農地もない。今後対象農地となった場合においても、上記②③の考え方に基づき、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とする。

（上記基本計画における方針との関係）

本区域において、農地中間管理機構関連等による整備事業を実施した農地はなく実施予定もない。また、重点実施区域の農地以外での開発が優先されるべきであるが、本土地利用調整区域の農地の開発にあたっては市及び県の農政部局等と十分調整を行うこととする。

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

【施設1】

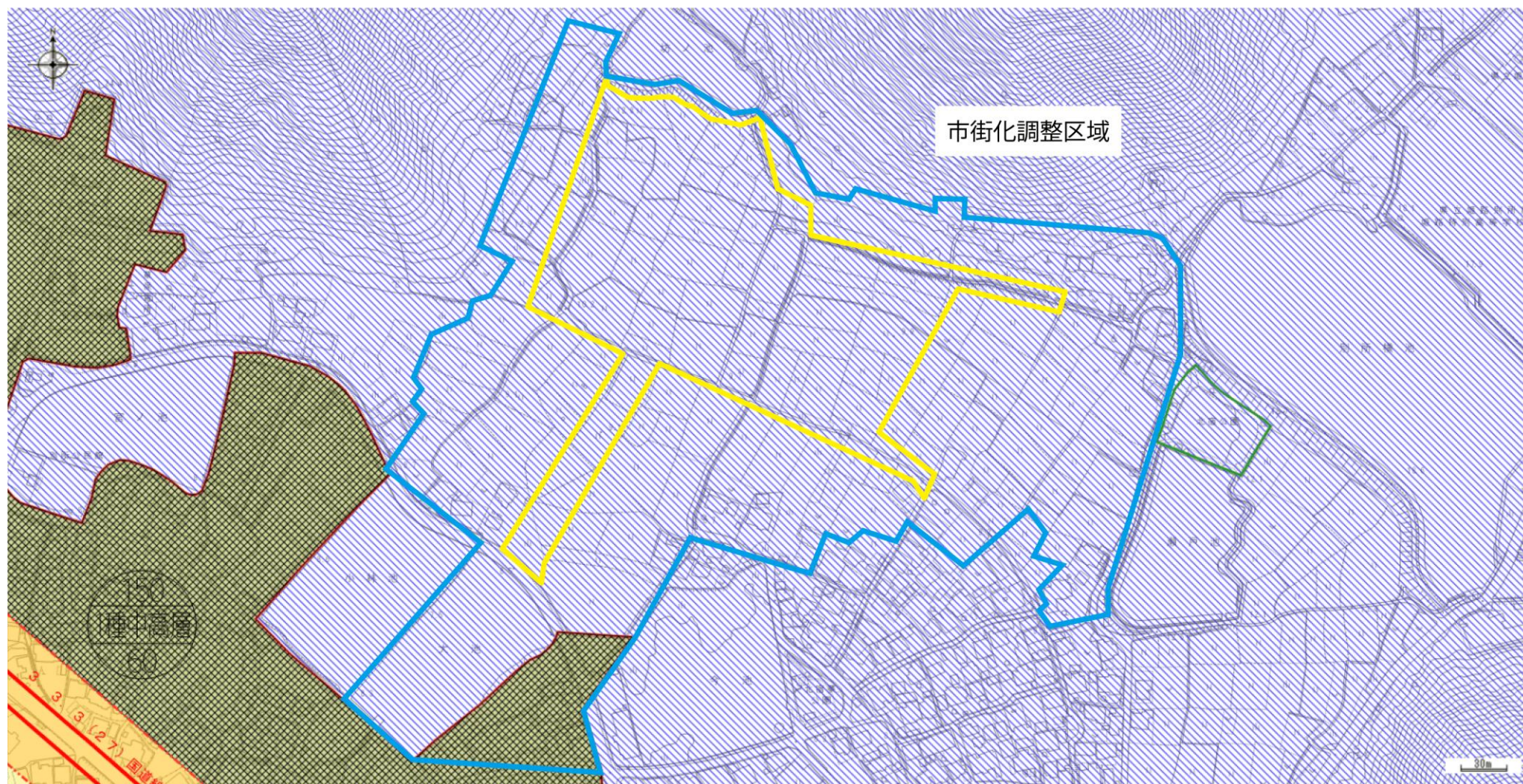
①周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

牽引事業者は、別の農業法人を組織して本区域周辺の農地の大部分（約4 ha）を取得し、地域の希望者に耕作委託しながら農地の保全を行うため、本区域以上に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を記載

本区域に近接する姫路バイパス別所ランプから近傍する範囲にある姫路工業団地、姫路木工団地は全区画が分譲済みで空きがない。また、同範囲にある工業地域にまとまった空きがないため。

土地利用調整区域図(別所町北宿地区)



縮尺:1/2500

青枠:重点促進区域

黄枠:土地利用調整区域
開発区域

