

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2 三輪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		
三輪地域 ものづくり 産業等集積地	岐阜市	北野阿原			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
三輪地域 ものづくり 産業等集積地	9,427					9,427

・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
三輪地域 ものづくり 産業等集積地	9,427				9,427

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
三輪地域ものづくり 産業等集積地		9,427	9,427

・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

現況・位置図は、それぞれ別図1・2のとおりである。

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、東海環状自動車道岐阜三輪スマートインターチェンジへのアクセス道路となる県道59号北野乙狩線（片側1車線）に接し、交通インフラが充実している。こうした地域の特性から、「岐阜市都市計画マスタープラン」においては、高規格道路へのアクセスを活かし、産業・流通拠点として、新たなものづくり産業などの集積

を図ることとしている。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、ものづくり産業等集積地の有力な候補地域として定められ、製造業に限定せず柔軟に対応することとしている。また、「岐阜市未来創生総合戦略」においては、自然豊かな営農環境を維持しつつも、岐阜三輪スマートインターチェンジへの良好なアクセス、隣接する岐阜ファミリーパークとの相乗効果が期待できることから、農業 6 次産業化など新たな分野も含めたものづくり産業等の集積地として位置付けられている。

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、農業 6 次産業化に関連した、食料品製造業の工場、工場で製造された加工品や農産物の販売・調理施設、飲食料品卸売業の物流施設である。

以下の地域経済牽引事業者は、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。

① A社	農産物を活用した加工・販売・調理施設の建設
<p>A社は、本市を含め近隣3市で生産した露地野菜やブランド米を直売所や各種イベントで販売している。</p> <p>三輪地域にて生産した農産物を活用した付加価値の高い製品を開発し、事業の裾野を広げられるよう、農産物の加工品を製造するとともに、販売や調理機能を兼ねた農業 6 次産業化に関する施設を建設する。本施設での事業により、自社だけでなく、周辺の農業者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・農業の担い手の育成を図り、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。</p> <p>上記計画を達成するため、まとまった広さの土地を確保でき、岐阜三輪スマートインターチェンジによる交通利便性に優れた場所であること、すでに耕作を行っている約 4 ヘクタールの農地とも隣接していることから、本土地利用調整区域内に建設する予定としている。</p>	

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(m ²)	開発区域の面積 (m ²)
①	三輪地域ものづくり産業等集積地	農産物の加工・販売・調理施設	約 9,400	約 9,400

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

周辺地域を含め、遊休地等はなく、活用可能な用地は存在しない。

なお、本市内の重点促進区域のうち、柳津地域ものづくり産業等集積地については、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、製造業、運輸業及び卸売業に用途を制限している。A社は、農産物の加工場に加え、農業6次産業化に係る事業として、加工した商品や農産物を販売する小売業に該当する事業を行う計画であり、柳津地域ものづくり産業等集積地における地区計画の用途制限に合致しないため、活用することができない。

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1ヘクタールであり、すべて農用地区域であるが、やむを得ず開発を行う場合は、まず周辺の農地以外の土地(例：農業用施設跡地や遊休地など)の活用を検討する。

(上記基本計画における方針との関係)

A社より、施設建設とそれに伴う駐車場、緑地、調整池等を確保するため、他社の事例を参考にし、約1ヘクタールの事業用地が必要であることを確認した。

一方、本市には、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、やむを得ず、農用地区域内ではあるが、A社が耕作を行っている約4ヘクタールの農地とも隣接している本区域を土地利用調整区域として設定する。

農地と隣接した区域とすることで、効率的に農産物を活用することが可能となり、より付加価値の高い製品の開発や農業との健全な調和が図られることで、地域農業の振興に寄与することができるため、A社の地域経済牽引事業の実施のために必要不可欠な区域である。

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は、高性能農業機械による営農に支障が生じないよう集団的農地の中央部を避けるなど、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。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、地元の営農団体等との調整を行い、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、高性能農業機械による営農に支障が生じないよう集团的農地の中央部を避けて土地利用調整区域を設定しており、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している。

加えて、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おらず、本区域内の開発にあたり、用排水路を取り壊さずに開発を行うため、周辺農地に支障が生じることはない。

また、本区域にかかる過去 17 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的な維持管理のため、老朽化した用水路を更新する工事を実施しており、事業完了後、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 (千円)	事業年度	備考
一	県単独農業農村整備事業	用水路改良工事	岐阜市	2.8ha	1,085	R1	7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)

A社より、施設建設とそれに伴う駐車場、緑地、調整池等を確保するため、他社の事例を参考にし、約1ヘクタールの事業用地が必要であることを確認しており、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、工事完了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、本区域においては、面的整備から8年経過未満の農地は存在せず、今後、予定されている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)

基本計画のとおり、本区域においては、面的整備から8年経過未満の農地は存在せず、今後、予定されている面的整備の計画はない。

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)

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

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

A社の実施する地域経済牽引事業は、地域資源を活用した新たな付加価値を生み出す農業6次産業化に関連した事業であり、一次産業として農業を行うことが前提であるた

め、農業用地が多く集まる市街化調整区域内での実施が適当である。事業の性質上、農業との健全な調和を図り、地域農業の振興ひいては地域経済の活性化を図るものではあるが、周辺地域での市街化をむやみに促進・誘発するようなものではない。

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、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。