

# 地域未来投資促進法における土地利用調整計画

栃木県佐野市 田島町字清水地区

## 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		
佐野市田島町字清水地区	佐野市	田島町	清水	524-1	2,729
				524-2	549
				525-1	723
				525-2	1,030

※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。

別図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
佐野市田島町字清水地区	5,031					5,031

・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
佐野市田島町字清水地区	5,031				5,031

### 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
佐野市田島町字清水地区		5,031	5,031

現況図は、別図2のとおり。位置図は、別図3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（第2口の施設ごとに記載）

当該重点促進区域における市街化調整区域については都市計画法第34条第14号等に基づく開発許可を行う予定であるため、本制度を活用した市街化調整区域における土地利用調整は行いません。

## 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

地域経済牽引事業を行おうとする者（以下「牽引事業者」という。）は、かつて携帯電話のキーシートを主力製品として製造しておりました。そこで培った一貫生産体制は、現在においても様々な製品の製造基盤として継承されております。一貫生産体制とは製品を製造する際、全ての工程を一社で対応する体制のことを言い、牽引事業者ではシリコンゴムや樹脂製品の基本的な製造工程である「設計－成形－加飾－品質管理」といった工程を全て自社で行うことができます。さらには、樹脂×ラバーのような異素材の接着・接合技術やフィルム加工等、応用的な技術も持ち合わせております。

本地域経済牽引事業は、栃木県における第2期基本計画の概要、地域経済牽引事業の承認要件【要件1】①栃木県の戦略3産業（自動車、航空宇宙、医療福祉機器）の集積及び未来3技術（AI・IoT・ロボット、光学、環境・新素材）を活用した成長ものづくり分野に該当し、検討地では、上記の技術を用いて、医療機器部品・ヘルスケア製品部品・理化学製品等の商品製造を行います。これらの商品はこれからの高齢化社会に必要なものであり、本土地利用調整区域における事業拡大により雇用を含め地域振興発展に寄与する事が期待されます。

### 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	佐野市田島町字 清水地区	医療機器部品・ヘルスケア製品部品・理化学製品の製造に特化した施設	5,031	5,031

## 第3 土地利用調整区域の土地利用に関する事項

### 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

本重点促進区域内においては、既存の工場適地や業務用地は存在しません。

### 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最優先に検討するが、佐野市には、売却されていない既存の工業団地や、現に宅地化された未利用地などの遊休地等は存在しない。そのため、企業が求める面積の工業用地が確保できず、企業にとって良好な操業環境の確保が困難な状況にあることから、農用地区域を含む区域での土地利用を検討せざるを得ない状況である。

土地利用調整区域を設定する際には佐野市及び栃木県の農政部局等に対して十分な説明を行うこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

上記のとおり、本市において売却されていない既存の工業団地や、現に宅地化された未利用地などの遊休地等は存在しておらず、農用地区域を含む区域での土地利用を検討せざるを得ない状況となっています。

また、本重点促進区域内においては、農用地区域外の土地が存在しているものの、既に住宅が建築されている土地や乗り入れ道路が狭く、本地域経済牽引事業のための用地として適していないと考えられる土地となっています。また、今回の事業用地として必要な5,000 m<sup>2</sup>程度のまとまりがある土地については存在しておりません。検討地は、北側は市街化区域の工業地域、北側接道は市道1級9号線幅員14.3mに面しており、また、国道50号(約1.4km)、東北自動車道佐野藤岡インターチェンジ(約4.6km)、北関東自動車道佐野田沼インターチェンジ(約6.6km)と物流インフラの活用利便性が良いことから、本地域経済牽引事業の実施にあたり適地であると考えられます。そのため、やむを得ず、農用地区域を含むもの本土地利用調整区域を設定することとします。

## 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)

佐野市の集团的農地にやむを得ず土地利用調整区域を設定する場合においては、集团的農地の中央部を開発することで高性能農業機械による営農に支障が生じるような事態を避けるほか、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ることや、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する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、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成、当該地域計画に定められた効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積及び農用地の集団化に関する目標などの地域計画の達成に支障が生じることがないようにするなど、集团的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。

(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は、北側は市街化区域の工業地域、北側接道は市道1級9号線幅員14.3mに面しており、農用地区域ではあるもののその外辺部に位置していることから、土地利用調整区域の設定によって農用地利用の集積・集団化や、効率的な営農を阻害するものではないと考えられます。

北側と西側に隣接の農業用水、東側に隣接の農業排水の水路があるものの、コンクリート擁壁の設置や、ボックスカルバートを据え付けるなど、その配慮を施し、営農の継続に

支障を生じさせないような施工計画とします。また、雨水流出量については敷地内雨水浸透施設を設置し、その放出による周辺の農地や用排水への負担を増加させないことにより、土地の農業上の総合的な利用に支障が生じないように計画します。また、給水については市上水道を使用し、排水については市公共下水道に接続するように計画をしており、周辺の農地の利用に影響が出ないように配慮をします。

本土地利用調整区域の地権者及び営農者に対しても、本事業の説明を行い、事業実施への理解を得ております。

当該区域内において、地域計画は策定されていますが、土地利用調整区域の設定によって農用地利用の集積・集団化や、効率的な営農を阻害すると考えられる立地ではなく、また、計画区域の面積については地域計画の「農業上の利用が行われる農用地等の区域面積」である73ha中の0.5haと少数であることから、地域計画の達成に支障を及ぼすおそれはないと考えられます。

また、計画区域内で耕作する認定農業者は1名おり、事業区域内での耕作面積は0.5haですが、認定農業者ご本人の経営改善計画では、今回の土地利用調整区域の設定を経営改善計画に見込みながらも、本市の「農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想」における認定農業者の目安としての「主たる従事者一人当たりの年間農業所得」の額を満たすものであることから、経営改善計画の達成に支障を及ぼすおそれはないと考えられます。

#### 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 (予定)	備考
不明	基盤整備 促進事業	面整備 (才川沿岸 の1)	佐野市 土地改 良区	231	不明	S41～S44	完了後8 年以上経 過してい る。
県単農業 農村整備 事業	農業用施 設管理事 業	施設機能維 持回復 (大塚堰)	佐野市 土地改 良区	12	14	R4	線整備
県単農業 農村整備 事業	農業用施 設管理事 業	施設機能維 持回復 (大塚堰)	佐野市 土地改 良区	12	2	R6	線整備
基幹水利 施設整備 事業	県営農業 水利施設 保全高度 化事業	用水施設の 電気設備通 信機器工事	栃木県	798.8	240	R6～R7	線整備

### 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)

本土地利用調整区域における地域経済牽引事業は、「医療品、ヘルスケア用品、理化学分野における生産性向上及び高付加価値化を図る事業」であり、基本計画で定める地域経済牽引事業の促進に当たって活かすべき地域の特性に関する事項「①栃木県の戦略3産業（自動車、航空宇宙、医療福祉機器）の集積及び未来3技術（AI・IoT・ロボット、光学、環境・新素材）を活用した成長ものづくり」を活用する取組です。牽引事業者によってニーズ等も確認された実効性のある開発計画により適切に施設規模を設置しており、必要最小限の面積であると考えられます。

### 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)

ほ場整備事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過していない区域については、土地利用調整区域に含めない。

(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、基盤整備促進事業として「才川沿岸の1」地区の整備が行われた地域が含まれていますが、事業は昭和44年に完了しています。そのため、面的整備（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）を実施した地域が含まれているものの、事業完了から8年以上経過しているため支障はないと考えます。

### 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)

本区域においては、現在、農地中間管理機構関連事業は実施されておらず、実施される予定もない。また、現在、本区域内において農地中間管理機構の管理権は存続していない。今後、農地中間管理機構関連事業の対象農地に設定された場合、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設定された場合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、前述した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)

本土地利用調整区域において、農地中間管理機構関連事業を実施した農地又は農地中間

管理機構関連事業を実施予定である農地は含まれていません。

### 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 ロの施設ごとに記載）

当該重点促進区域における市街化調整区域については、都市計画法第34条第14号等に基づく開発許可を行う予定であるため、本制度を活用した市街化調整区域における土地利用調整は行いません。