地域未来投資促進法における土地利用調整計画

（愛知県基本計画　重点促進区域７）

愛知県知立市

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	面積（㎡）
	市町	大字	字		
八橋地区	知立市	八橋町	東畑	70 番 1 71 番 1 71 番 2 72 番 1 73 番 1 75 番 76 番 77 番 78 番 79 番 80 番 81 番 82 番 83 番 84 番 85 番 86 番 87 番 88 番 89 番 90 番 129 番 1 130 番 1 132 番 1 133 番	16,900

※対象区域は別紙のとおり

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：㎡）

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
八　橋　地　区	15,800	0	0	0	1,100	16,900

・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
八　橋　地　区	16,900	0	0	0	16,900

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
八　橋　地　区	0	16,900	16,900

・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）

別紙のとおり

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

重点促進区域７は、都市計画道路花園里線、国道１号線、名古屋鉄道三河八橋駅等の広域交通ネットワークや、周辺に集積する多様なものづくり企業へのアクセスが容易な立地優位性を活かした事業展開が可能で、本地域経済牽引事業により周辺企業との取引額増加や働く場の創出などが見込まれ、地域経済への大きな貢献が期待される。

地域経済牽引事業者は、自動車のドアロックやシートなどで使用される部品のプレス加工・溶接組付けを行い、長年培った高度な技術により多様なオーダーに対応できることから、多くの取引先から高い信頼を得ている。

本事業は、生産拠点を新設し、新規設備の導入により生産性を向上させ、経営基盤の強化と事業拡大を図るものであることから、愛知県基本計画に示す 7,078 万円以上の付加価値の増加が見込まれる。

ロ　地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

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	八　橋　地　区	工場	16,900	16,900

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性

重点促進区域内に地域経済牽引事業の用に供する遊休地等は存在しない。

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）

農用地区域外での開発を優先することとするが、広く農用地を含む区域であることから、土地利用調整区域を定めるときは、知立市及び愛知県の農政部局等と十分調整を行うこととする。

（上記基本計画における方針との関係）

本市において、地域経済牽引事業の立地条件を満たす市街化区域その他農用地区域外の土地に遊休地はなく、農地以外には開発が可能な土地が存在しないため、やむを得ず農用地区域内の農地に土地利用調整区域を設定する。

②周辺の土地の農業上の効率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含まれており、農用地区域が設定されている。土地利用調整区域の設定に当たり、やむを得ず農地において設定する場合は、集団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。さらに、農業経営基盤強化促進法（1980 年法律第 65 号）第 19 条第１項に規定する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。

（上記基本計画における方針との関係）

重点促進区域７は、一区画概ね１５ａの南高北低に傾斜がある集団的農地である。

土地利用調整区域は、都市計画道路等公共施設に囲まれた範囲を設定することで、農地の効率的な利用に支障が生じないように配慮されている。

農地から本事業の用途に変更する際は、周辺農地等で災害が発生しないようにするとともに、農業用用排水施設の機能に影響を及ぼさないよう、関係機関と調整のうえ機能維持又は移設等の対応を講じ、周辺農地の利用に支障が生じないようにする。

農業生産基盤整備事業の状況として、土地利用調整区域は団体営ほ場整備事業、国営総合農地防災事業、国営矢作川総合用水事業および県営かんがい排水事業の受益地となっているが、各担当部局と調整し支障が生じないようにする。

・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（予定）
農業生産基盤事業	ほ場整備事業（知立東部地区）	ほ場整備 農道・用水路・排水路整備	知立土地改良区	47.6	349	S58～H3
	かんがい排水事業（明治用水西井筋地区）	用水路改修	県	336.8	4,324	H31～R10
	矢作川総合農業水利事業	用水路・揚水機場整備	国	8,850	33,500	S45～S63
	総合農地防災事業（矢作川総合第二期地区）	頭首工・取水口・ 用水路・水管理施設改修	国	5,441	38,500	H26～R16

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、事業を行う上での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）
　本事業の用に供する施設が適切な規模で配置されたものであり、本事業の実施に必要かつ最小限の面積であると認められる。

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）
　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 1990 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）
　土地利用調整区域において、工事完了後８年未経過の面的整備は実施されていない。

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）
　土地改良法（1949 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）
　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（第２　ロの施設ごとに記載）
　本市において、本制度を活用した土地利用調整は行わない。

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
　土地利用調整区域においては、知立市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例に規定する市長が定める区域、業種等に適合する開発行為が行われるものであり、市

街化を抑制する区域という都市計画法の趣旨を踏まえ、周辺環境と調和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当と認められる具体的な理由

　市街化区域においてまとまった遊休地等はないため、やむを得ず本区域で本事業を実施する。