

千曲市 土地利用調整計画

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

【別紙】所在・面積

【図1】土地利用調整区域の所在

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
八幡東産業団地造成区域	86,256.70	0	239.62		4,607.95	91,104.27

【図2】土地利用調整区域の現況

・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
八幡東産業団地造成区域	86,256.70	0	0	239.62	86,496.32

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
該当なし			

・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

該当なし

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

千曲市は、長野県北信地域の南東部に位置し、長野市・坂城町等に接し、東西を緑豊かな山林に囲まれ、そのほぼ中央を、南東から北東に大きく蛇行しながら千曲川が流れている。古くは「科野の国」の交通・文化の中心地として、平安時代から江戸時代には文人墨客の憧れの地「さらしな」として知られ、国指定の史跡「埴科古墳群 森將軍塚古墳」や名勝「姨捨（田毎の月）」・重要文化的景観「姨捨の棚田」、稲荷山の「重要伝統的建造物群保存地区」、開湯120年を超える「戸倉上山田温泉」などが今日も息づいている。

他地域との交流の基盤となる交通網は、首都圏と北陸圏を結ぶ上信越自動車道と中央自動車道につながる長野自動車道が結ばれる更埴ジャンクションや更埴インターチェンジが開設されており、北陸新幹線やJR篠ノ井線、しなの鉄道線の沿線でもあることから「交通の要衝」となっている。

また、長野県は糸魚川-静岡構造線断層帯(北部区間)を震源とするM7.7程度の地震が発生すると、震度6強程度の揺れとなり、大きな被害となることが想定される。さらに、令和元年東日本台風がもたらした甚大な被害をはじめ、今後も台風や集中豪雨による水害等の発生が懸念され、安全・安心なまちづくりに対する市民意識が高まっている。

これらを踏まえると、地域特性である「交通の要衝」を十分に生かした「防災機能」を有する事業展開や、「防災拠点」の整備を進めることが急務だが、建設機械のレンタル及び販売を行う事業者が、佐野、千葉、三重いなべ、関西に続く5ヵ所目の統括工場を千曲市に建設したいとの意向がある。

事業計画者は、敷地面積約3万坪を活用し、全国約50の工場系拠点の中で最大規模となる「資器材整備拠点」「人材育成拠点」「災害ならびに防災対策の資器材供給拠点」を備えた統括工場の稼働を望んでいる。この統括工場は、多様なレンタル用機械の総合整備を行う整備棟や、機械を操作し様々な実証実験を行うことで技術を習得するトレーニングフィールドを設けることで、首都圏・中部地方に点在する営業所や出張所を結ぶコアとなって、現場の環境・状況・工程に合せた最適な機械の提案をバックアップする拠点として機能する。さらに、給油所や備蓄庫を備えることで、インフラ供給が停止しても工場機能が停止せず速やかな応急対策・復旧活動を行うことが可能となる。

また、200人を超える従業員の確保により雇用促進にも寄与することで、地域にとって非常に高い付加価値が創出されることが予定される。

○地域経済牽引事業内容

要件	内容
(1) 地域の特性の活用	上信越自動車道や長野自動車道などの交通インフラを活用した建設関連分野
(2) 高い付加価値の創出	令和4年度までに付加価値増加分が2,211万円（長野県の1事業所あたり平均付加価値額（＝3,685万円、平成24年経済センサスー活動調査）を上回る高い付加価値を創出する。（長野地域基本計画では、計画期間が5年の場合を想定している。当地域経済牽引事業の計画期間は3年であるため、計画期間で按分した値としている）
(3) 地域の事業者に対する相当の経済効果	促進区域に所在する事業者の売上げを開始年度比で3.6%増加させる。 （長野地域基本計画では、計画期間が5年の場合を想定している。当地域経済牽引事業の計画期間は3年であるため、計画期間で按分した値としている）

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	八幡東産業団地造成区域	レンタル建設機械の整備統括工場	91,104.27	91,104.27

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**

当重点促進区域内においては、既存の工場適地や業務用地等は存在しない。

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)

都市計画法に定める用途地域のうち工業系の用途地域内、工場適地内、農振地域以外、農振白地区域など農用地区域以外の地域を優先して設定することとする。(長野県長野地域基本計画の9-(2)-①)

(上記基本計画における方針との関係)

千曲市内の都市計画の工業系用途地域については、工業専用地域が2地区、工業地域が5地区あり、工場適地も一カ所存在する。

これら既存の工業地のうち、屋代工業団地及び新田工業団地にそれぞれ5ha程度の空き工業地が存在し、その活用を優先したいが、近年、製造業や小売業等の企業の進出や住宅地等の造成による宅地化により、まとまった土地が減少していることから、一団の土地の確保が困難である。

また、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に基づいた産業導入地区は1地区(千曲地区)であり、地区内に屋代工業団地、新田工業団地、雨宮産業団地の3団地がある。屋代工業団地及び新田工業団地は未利用地が存在するものの、小規模な土地であり、雨宮産業団地は既に進出企業が決定しているため、地域経済牽引事業の実施に必要な一団の土地の確保が困難であることから、やむを得ず農地を含めた重点促進区域を設定した。

重点促進区域内には都市計画法に定める用途地域のうち工業系の用途地域(工業地域)が1カ所あるが、用途地域内だけでは一団の土地の確保が困難である。地域経済牽引事業の用に供する施設の立地には、一定規模のまとまりのある土地の確保が必要であるため、農用地区域外を優先することを念頭に、集団性のある2カ所の土地を候補地として選定した。

○候補地比較検討表

候補地	①	②
所在地	千曲市大字八幡字向川原の南部	千曲市大字八幡字中川原・千曲市大字八幡字蛭坪
主たる土地区分	農用地区域外	用途地域(工業地域)・農用地区域
面積(ha)	約2.5ha	約9.1ha
土地利用状況	稲、大豆・麦	稲、大豆・麦、野菜、いちご
土地基盤整備事業の実施状況	○ 未実施	○ 未実施
周辺農地への支障	○ 分断された一団の農地のため影響軽微	○ 下流は宅地で営農に支障が生じないため影響軽微
営農への影響	△ 担い手農家への代替農地の確保が必要	△ 担い手農家への代替農地の確保が必要
必要面積の確保	× 約9haの必要面積が確保できない	○ 約9haの必要面積が確保できる
道路等交通条件	× 堤防内であり、大型車の乗入れ困難	△ 大型車の出入りのための接道確保・道路改良等必要
造成等の課題	× 堤防内である	○ 土地の形状がよく、勾配が比較的少ない
総合評価	× 開発用地として適当でない	○ 開発用地として適当である

【図3】重点促進区域内の候補地比較

候補地比較検討の結果、工業系の利活用が行われていない用途地域（工業地域）の区域と、そこに隣接する農用地区域の複合地である「千曲市大字八幡字中川原・千曲市大字八幡字蛭坪を中心とした約9.1haの土地」が適地であると認められるため、八幡東産業団地造成区域として指定する。

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)

千曲市には、集団的農地がある。

土地利用調整区域を設定するに当たっては、農業振興地域整備計画の農用地区域の設定状況を踏まえて、集団的農地の中央部に他の用途の土地が介在することにより高性能機械による営農に支障が生じる場合や、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や農地流動化施策への支障が生じる場合は、そうした土地を避けて設定する。（長野県長野地域基本計画の9-(2)-②）

(上記基本計画における方針との関係)

千曲市では10ha以上の集団的農地や生産基盤が整備された優良な農地を農用地区域に指定し、安全で安心な食料の安定供給を図る観点から、その確保と有効利用に努めている。一方で、農業従事者の高齢化や農業経営の厳しさなどにより農業の担い手の減少や土地利用率の低下、営農意欲の減退が進んでおり、遊休・荒廃農地の拡大が懸念されているため、今後は、地域交通の要衝に位置する立地条件を生かし、耕作条件等を考慮しながら合理的な土地利用を図る必要がある。

そこで、土地利用調整区域を設定するに当たっては、集団的農地の中央部に他の用途の土地が介在することにより、地域農業における中心経営体等の高性能機械による営農に支障が生じないように、集団的農地の縁辺部とした。さらに、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や農地流動化施策への支障が生じないように、一団の土地を活用する開発行為とすることとした。

○高性能機械による営農への支障、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等

・高性能機械は導入しておらず、農業生産基盤整備事業の計画もない。農地中間管理事業を活用している認定農業者が一軒あるが、代替地を確保する。

○農用地区域内における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への支障等

・認定農業者が一軒あるが、当地域内の農地は生産の核となる農地ではなく、当該認定農業者の中心的な生産地において同規模の代替地を確保する。なお、代替地の確保にあたっては、農地中間管理機構を活用し農用地の利用を集積することで、認定農業者の経営の安定化を図る。

○農用地区域内の土地の保全又は利用上必要な施設の用地が農用地等以外の用途に供されることによる周辺の土地改良施設の機能への支障

・開発により土地利用調整区域内の水路の一部改廃を伴うが、下流は宅地であるため当該改廃により営農に支障は生じず、周辺農地に影響を与えるものではない。また、若宮用水や更級川に隣接するため、土砂等の流入に十分注意した地域経済牽引事業計画とする。

【図4】土地利用調整区域周辺の農業用排水施設位置図

○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
農業生産基盤 整備事業	該当なし						
近代化施設整 備事業	該当なし						

※上記について、長野地域振興局農地整備課、千曲市農林課に確認済み。

③面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

土地利用調整区域を設定するに当たっては、見込まれる事業用地の面積を踏まえて、必要最小限の区域を設定する。(長野県長野地域基本計画の9-(2)-③)

(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は、レンタル用建設機械の首都圏・中部地方の「資器材の整備拠点」「人材育成拠点」「災害ならびに防災対策の資器材供給拠点」となる統括工場を整備する。これは、佐野、千葉、三重いなべ、関西に続く全国5ヵ所目の大規模拠点であるが、本施設は、北陸新幹線・JR篠ノ井線・しなの鉄道線の沿線地域で、かつ高速道路のジャンクションやインターチェンジが設けられているという交通面の優位性を活かした全国最大規模の拠点となる。

近年操業を開始した類似施設との比較は下表のとおりである。

○類似施設との比較

施設	①	②	③
統括工場名	三重いなべ	関西	長野ちくま
操業	2015年4月	2017年12月	2022年目標
敷地面積	78,548㎡	40,071㎡	91,104㎡
建築面積	9,420㎡	11,303㎡	13,880㎡
敷地对建築面積の割合	約12%	約28%	約15%
駐車台数	来客用57台 従業員用171台	来客用4台 従業員用99台	来客用147台 従業員用199台
雇用者数	200人	60人	200人

本施設は、重機等の野外置場、重機等の操作を行い様々な実証実験を行うトレーニングフィールド(トレーニングセンター)、従業員や来客、トレーニングセンターでの重機等の技能や免許取得者の利用を想定した駐車場のエリアも含む。統括工場は、全国に点在する営業所・出張所と緊密な連携を行うことで、整備した重機等の資器材を速やかにエンドユーザーに届けることが可能となるが、対象エリアとなる営業所・出張所の数は、三重県いなべ市の施設が東海地方を中心に50ヵ所、兵庫県三木市の施設が関西圏を中心に26ヵ所であるのに対し、千曲市の施設は首都圏・中部地方を中心に75ヵ所である。また、営業所・出張所の数に応じて、取り扱う重機等の資器材の台数も増えることから過去最大の施設規模であった三重県いなべ市の類似施設と比較しても敷地面積は広がる。

全国最大規模の敷地面積であるが、首都圏・中部地方をカバーする資器材供給拠点ならびに人材育成拠点であることを鑑みれば、必要最小限の面積である。

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)

千曲市では、工事完了後8年未経過のほ場整備事業等の面的整備は行われていない。

土地利用調整区域を設定するに当たって、面的整備事業を実施した地域及び予定されている農地については、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、設定しない。(長野県長野地域基本計画の9-(2)-④)

(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年未経過のほ場整備事業等の面的整備は行われていない。なお、地域経済牽引事業の実施により、土地改良法に基づく農地転用決済金や土地利用調整区域で実施された農水省所管事業受益地内での開発に伴う補助金返還金等が発生した場合は、国及び県の指導に基づき地域経済牽引事業者が負担する。

線的整備について若宮用水の受益地が存在するが、国庫補助事業ではない。

土地利用調整区域内において、農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律に基づいた日本型直接支払（多面的機能支払、中山間地域等直接支払、環境保全型農業直接支払）の取組はない。

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)

千曲市の重点促進区域4においては、農業生産基盤整備事業の実施はなく、新たな事業実施予定もない。農地中間管理機構関連事業の対象農地については、以下の方針にて取り扱う。

- ・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。
- ・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ついても土地利用調整区域に含めない。
- ・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。
- ・農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農地以外での開発を優先する。

(長野県長野地域基本計画の9-(2)-⑤)

(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、農業生産基盤整備事業の実施及び計画はない。

一方、約3,000㎡の農地中間管理権が存在するが、さらなる農地集積・集約による生産性の向上が見込めないため、合意解約を行う。今後は土地利用調整区域外の、より生産性が見込める農地への農地中間管理権の設定を促し、地域農業の振興を図る。

なお、同区域内に農地利用集積円滑化事業での利用権を設定している農地も一部存在するが、土地管理者の営農意向を確認し、営農意向を有する場合は地権者会や農業委員会などの組織と連携して代替地情報収集を行い、農地中間管理機構を活用して代替地を確保する。

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

【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

該当なし

②市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる具体的な理由を記載

該当なし

4. その他

(優良農地の確保)

開発によって転用される農用地区域について、千曲農業振興地域整備計画に支障が生じないよう、農業委員会やながの農業協同組合を筆頭に、地域の農業事情に精通した農業団体等と連携し、農地中間管理事業の活用や遊休農地の解消を進め、優良農地の確保に努める。

具体的には、土地利用調整区域内の土地利用転換を進める一方、農地の流動化、利用集積を進める。

○千曲農業振興地域整備計画（平成30年10月変更）

- ・優良農地の保全・確保の基本的な方針（序-2）

農地は、農業生産にとって最も基本的な資源であるとともに、特に、集团的農地や生産基盤が整備された優良な農地については、安全で安心な食料の安定供給を図る観点から、その確保と有効利用に努める必要があります。また、農地は農業生産活動を通じて国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全など農業の多面的機能の発揮にも寄与しており、将来にわたって、社会的共通資本として適切な維持・管理を図っていくことが必要です。

本市では、上位計画で定められた方向性に沿って、各種土地利用に関する施策を総合的に展開します。同時に、農業振興地域制度及び農地法に基づく農地転用許可制度等の適切な運用を図りながら、優良農地の確保とその維持・保全及び有効利用に努めます。

(防災機能の確保)

事業計画者は、千曲市と「災害時における応急対策業務に関する協定（平成23年8月26日締結）」を、陸上自衛隊補給統制本部施設部と「大規模災害時における資器材等の提供に関する協定（平成30年7月23日締結）」を、航空自衛隊補給本部長と「災害時におけるレンタル資器材の提供に関する協定（令和元年11月7日締結）」を結び、有事の際の資器材の提供等を行う体制を構築している。令和元年10月に発生した令和元年東日本台風の際には、事業計画者による重機や発電機の提供や、浸水地域における排水作業等の応急対策活動が行われており、新たな防災拠点を構築することで、地域住民の不安の解消をはじめ、地震や風水害など災害への備えの充実や防災力の向上を図る。

○第二次千曲市総合計画

- ・基本目標4 災害に強く、安全で心穏やかに暮らせるまち

市民生活や企業活動を営むうえで、安全・安心で快適な生活環境の確保は、まちづくりの基本的な課題です。

このため、地震や風水害など災害への備えの充実や防災力の向上を第一に、公園・緑地、上下水道など生活基盤の整備や交通安全対策の充実を図り、市民一人ひとりの生命と財産が守られ、災害に強く心穏やかに暮らせる安らぎと潤いのあるまちづくりを進めます。

(環境の保全)

地域経済牽引事業の活動にあたっては、周辺の他の土地利用や住環境、自然環境等に配慮し、地域住民・事業計画者・行政が協力して地域社会との調和を図る。

(安全な住民生活の保全)

犯罪及び事故のない安全で安心して暮らせる地域社会をつくるため、犯罪・自己の発生防止に向けた啓発などにより住民一人ひとりの防犯意識を高めるとともに、警察、地域住民、事業計画者、行政など連携のもと、地域ぐるみの体制強化を図る。

以上