

地域未来投資促進法を活用した土地利用調整の事例集

2023年7月25日公表版

経済産業省

地域経済産業グループ

地域企業高度化推進課

<地域未来投資促進法における土地利用調整への配慮>

○これまでに、全国で38件の土地利用調整が行われております。（2023年2月時点）

【土地利用調整への配慮を受けるには】

都道府県・市町村が策定する「基本計画」で重点促進区域が設定され、当該基本計画に基づき市町村が「土地利用調整計画」を策定している場合、都道府県の承認を受けた「地域経済牽引事業計画」の用に供する施設用地の整備について、農地転用許可等や市街化調整区域の開発許可の手続きに関する配慮を受けることができます。

<留意事項>

- 農地関係手続の配慮を受けるためには、次の①～⑤の条件を満たす必要があります。
- 土地利用調整の詳細については、各自治体が公表している土地利用調整計画を確認ください。

【農地関係手続きの配慮を受ける条件】

- ① 農用地区域外での開発を優先すること
- 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
- ③ 面積規模が最小限であること
- ④ 面的整備の実施から8年間が経過していること
- 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

「長野県須坂市」における土地利用調整の事例

農用地区域（約30.1ha）を含む区域（約37.8ha）を承認地域経済牽引事業者（不動産業①／物流関連産業②）が転用のうえ産業用地として整備し、観光集客施設①と物流施設②を建設。

土地利用調整のプロセス

- ①2017年12月：基本計画における重点促進区域の設定
- ②2019年2月：須坂市による土地利用調整計画の策定
- ③2019年9月：事業者による地域経済牽引事業計画の策定
- ④2020年7月：農用地区域の変更（農振除外）
- ⑤2021年3月：第1種農地の転用の許可①
- ⑥2021年6月：第1種農地の転用の許可②

基本計画

【重点促進区域の設定理由】

既成市街地や農用地区域外には企業のニーズを満たす一団の土地がない。当該区域は、上信越自動車須坂長野東IC等の交通インフラへのアクセスに優れ、千曲川を挟んで対岸の長野市周辺の観光地への玄関口となっており、物流施設や商業施設の集積があることから、観光分野や物流関連産業分野を重点的に促進する区域としてやむを得ず農用地区域約64haを含む約190haを設定。

土地利用調整計画

【土地利用調整区域の設定理由】

重点促進区域内には遊休地が存在せず、既存の業務用地については他の用途に用いられており、活用可能な土地や工場適地が存在しない。さらに、本区域での整備が想定される観光集客施設、物流施設の立地のためには交通インフラへの近接性や広域商圏からの良好なアクセスが不可欠であり、必要とされる敷地面積を確保するため、基本計画に定められた調整方針を踏まえつつ、やむを得ず農用地区域を含む約37.8haの区域を土地利用調整区域として設定。

<土地利用調整区域の概要>

基本計画：長野県須坂市地域基本計画
区域面積：約37.8ha（農用地区域：約30.1ha（※））
（※）うち除外後第1種農地見込み：約0.9ha
土地利用区分：農用地区域、第1種農地
⇒地域未来投資促進法を活用

※土地利用調整区域の全域が市街化調整区域であったため、地区計画を策定したうえで（2020年7月都市計画決定）、農地転用許可と同時に都市計画法第34条第10号により開発許可を取得。

<事業実施場所の概況>



地域経済牽引事業計画

【事業計画の概要】

- 物流ネットワークの強靱化、災害時支援物資拠点の確保のための物流施設の整備。
- 観光客のニーズを満たす新たな拠点となる観光集客施設の整備。

「富山県高岡市」における土地利用調整の事例

農用地区域（約1.5ha）内の農地を承認地域経済牽引事業者（産業機械部品関連製造業）が転用のうえ、既存工場の隣接地に新工場を建設。

土地利用調整のプロセス

- ①2018年 3月：基本計画における重点促進区域の設定
- ②2018年10月：高岡市による土地利用調整計画の策定
- ③2018年12月：事業者による地域経済牽引事業計画の策定
- ④2019年 3月：農用地区域の変更（農振除外）
- ⑤2019年 3月：第1種農地の転用の許可

基本計画

【重点促進区域の設定理由】

既成市街地や農用地区域外には企業のニーズを満たす一団の土地がない。当該区域は、電気や上下水道が整備されているほか、北陸新幹線新高岡駅や北陸自動車道高岡砺波スマートICが存在しておりインフラが充実。自動車部品関連産業やアルミ産業の集積があり、機械・金属や高度技術・新素材技術の集積を活用したものづくり産業を重点的に促進する区域としてやむを得ず農用地区域約1.5haを含む約14haの区域を設定。

<土地利用調整区域の概要>

基本計画：富山県地域未来投資促進計画
区域面積：約1.5ha（全域が農用地区域（※））
（※）全域が除外後第1種農地見込み
土地利用区分：農用地区域
⇒地域未来投資促進法を活用

土地利用調整計画

【土地利用調整区域の設定理由】

重点促進区域内には遊休地が存在せず、既存の業務用地については他の用途に用いられており、活用可能な土地や工場適地が存在しない。さらに、本区域に立地が想定される産業機械部品関連製造業の工場の立地については、既存の工場との近接性が不可欠であり、必要とされる敷地面積を確保するため、基本計画に定められた調整方針を踏まえつつ、やむを得ず農用地区域を含む約1.5haの区域を土地利用調整区域として設定。

※土地利用調整区域全域が市街化調整区域であったため、農地転用許可と同時に都市計画法第34条第7号により開発許可を取得

<事業実施場所の概況>



地域経済牽引事業計画

【事業計画の概要】

- 施設老朽化に伴うBCP対策のため、新たに工場を建設し、生産拠点の集約による効率化を図り、生産能力を拡大。