

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

(三重県基本計画 重点促進区域7)

三重県いなべ市

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	地目		面積 (㎡)
	市町村	大字	字		登記簿	現況	
下川原東地区	いなべ市	大安町 鍋坂	下川原	2281 番 1	田	田	1,137
				2281 番 2	田	田	577
				2282 番 1	田	田	2,537
				2285 番 1	田	田	2,797
				2295 番	田	田	3,156
				2297 番	田	田	2,001
				2298 番	田	田	938
				2306 番 1	田	田	2,912
				2307 番 1	田	田	2,990
				2309 番	田	田	2,697
				2310 番	田	田	2,538
				2313 番	田	田	459
				2314 番	田	田	1,961
				2315 番	田	田	2,245
				2316 番 5	田	田	177
				2316 番 6	田	田	182
				2316 番 7	田	田	187
				2316 番 8	田	田	180
				2316 番 9	田	田	61
				2316 番 10	田	田	63
				2316 番 11	田	田	66
				2316 番 12	田	田	64
				2319 番 2	田	田	320
				2319 番 3	田	田	118
				2320 番 2	田	田	925
				2320 番 3	田	田	376
2321 番	田	田	1,977				
2326 番 1	田	田	2,821				
(合計)							36,462

※対象区域が分るよう、所在を明らかにした図面を添付する。

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

(㎡)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
下川原東地区	36,462					36,462

・用途区分別面積

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
下川原東地区	36,462				36,462

第2 土地利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

下川原東地区において、地域経済牽引事業を行おうとする者（以下「地域経済牽引事業者」という。）は、国内の主要な自動車メーカー系列企業を顧客として、自動車部品の開発、試作品（量産試作含む）の製造、及び自動車部品製造に必要な道具（金型、治具、設備等）の設計及び製作を手掛ける開発・生産支援企業である。

地域経済牽引事業者は、今回の投資（地域経済牽引事業計画）により、現在の業務に加えて、複数の新たな自動車部品分野の開発及び試作品等の製造に展開し、業界を牽引する開発拠点を目指すこととしている。

これらの事業展開を進めるにあたって、新たな取引先が必要となることから、地域内での大きな経済波及効果が見込まれ、地域経済牽引事業者が作成した地域経済牽引事業（案）において、付加価値増加額及び売上増加率のどちらも、三重県基本計画の承認要件である付加価値増加額4,636万円、及び売上増加率7%を上回っている。

なお、いなべ市を含む三重県北勢地域は、東名阪自動車道、伊勢湾岸自動車道を経由して、愛知県、京都府、大阪府などの納入先（自動車メーカー等）への交通利便性に優れている。さらに、下川原東地区は、平成31年3月開通予定の東海環状自動車道大安ICから数キロに位置し、大安IC供用後はさらに利便性が向上することから、納期の大幅な短縮が可能となるばかりでなく、通勤時間短縮による人材確保や新たな受注の獲得が期待される。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

各施設の用途及び建築面積は次表、及び各施設の配置予定図は別紙のとおりである。

施設番号	区域名	予定建築物の用途（施設の種類）	予定建築物の建築面積（㎡）
1	下川原東地区	大型機械加工工場（K棟）	1,125
2	〃	倉庫（L棟）	1,250
3	〃	試験棟（M棟）	1,250
4	〃	組立工場（I棟）	4,500

5	〃	特殊量産工場（J棟）	4,500
6	〃	厚生棟（O棟）	1,250

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

重点促進区域内の大部分は、農業振興地域に指定された農地と、既に操業中の工場用地で占められており、地域経済牽引事業に要する遊休地、工場適地等の用地は存在しない。

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）

下川原地区を含むいなべ市内に、工業団地未分譲地、宅地化された遊休地、及び未造成の産業用地など工場が立地可能な未利用地はない。

農用地区域外での開発を優先することとするが、やむを得ず土地利用調整区域に農用地区域を含める場合は、いなべ市及び三重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）

現在において、いなべ市内に造成された工業団地の未分譲地など、地域経済牽引事業に活用可能な宅地及び遊休地は存在しない。

また、地域経済牽引事業者は、地域経済牽引事業により自動車部品の開発及び量産試作への業務展開を進めるが、これらの業務は秘匿性が非常に高いことから、隣接地以外での業務拡張は実質的に不可能である。

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）

重点促進区域内には農用地区域が存在するため、土地利用調整区域の設定に当たり、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耕作者の同意を得ながら、いなべ市及び三重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）

土地利用調整区域は、下表に示す県営畜産経営環境整備事業（S53～S59 施工）により区画整理された農地にあるが、東西に連反し他の農地から独立した一団の農用地となっており、その一帯を開発することによって他の農用地を分断する等、農作業の効率的な利用に支障を及ぼすことはない。

また、地理的条件による農業用水の不足により水稻耕作には不向きで、安定した収量を確保できないことから農地保全の意識が希薄化している。また、当該地は認定農業者を含む4名の担い手により耕作されているが、担い手の高齢化が進み積極的に利用集積を進めている耕作者も存在

せず、農地の産業用地への用途変更についても理解を得ている。(現在利用権を設定している担い手への耕作補償は、契約期間の範囲内において地域経済牽引事業者が補償するため経営面においても支障を及ぼすおそれはない。)

農業用水路については、土地利用調整区域と北側の既存工場用地を分断する形で農業排水路が西側から東側へと流入しているが、施設の能力を損なわず開発を行うことが可能である。

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)	備考
農業生産基盤整備事業	大安地区県営畜産経営環境整備事業	区画整理	三重県	82	177	S53～S60	事業費については糞尿処理施設及び運搬機械等を含む金額

③ 面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

やむを得ず農用区域内で開発を行う場合は、具体的な事業内容と施設の設置計画に基づき、事業を行ううえ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)

地域経済牽引事業の実施にあたり都市計画法に基づく開発許可が必要となるが、開発許可技術基準に基づいて調整池、通路、法面等を配置することが可能である。

また、地域経済牽引事業に必要な工場建物規模及び従業員数を踏まえた駐車場台数などを適切に設定しており、遊休地は発生しない見込みであることから、地域経済牽引事業を行ううえ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)

ほ場整備事業の対象農地については、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、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)

土地利用調整区域は、県営畜産経営環境整備事業 (S53～S59 施工) により区画整理された農地で8年を経過している。

⑤ 農地中間管理機構関連事業の取組み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)

現在、農地中間管理機構関連事業は実施されていないが、今後実施が予定された場合は、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、土地利用調整区域に含めないこととする。また、農地中間管理機構関連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、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。加えて、重点実施区域内の農地以外での開発を優先することとする。

(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の実施予定はない。