

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

(兵庫県朝来市)

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	大字	字			
朝来市	朝来市	山東町	馬場	718-1	畑	1,450
山東町		柿坪		718-2	畑	1,080
柿坪				(合計)		2,530

※対象区域を示す図面は別紙のとおり

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
朝来市山東町柿坪	2,530	—	—	—	—	2,530

・用途区分面積

(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
朝来市山東町柿坪	2,530	—	—	—	2,530

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

本土地利用調整区域において、地域経済牽引事業を行おうとする当該事業者(以下「牽引事業者」という。)は、A社が販売するペットフードの製造部門として、令和2年8月に設立、令和4年1月には、市内に新設した第1工場で操業を開始し、兵庫県産鶏肉を、日本初のフリーズドライ製法により、犬猫用ペットフードに加工している。

同社のフリーズドライ製品は、従来製品と比べて、鮮度が高く素材の栄養素や風味があり、グループ内で原料の鶏肉の生産から加工、販売まで一貫した供給体制による安全性から、飼主にも好評である。また、昨今のペットブームやコロナ禍による巣ごもり需要も加わり、ペット市場は増大基調であるため、主にホームセンターやペットショップ、動物病院の他、インターネットによる販売が堅調に推移している。

フリーズドライ製法によるペットフードは、まだ競合が少なく、将来性が期待される事業であることから、第2工場を建設し、事業を拡大する予定である。

【今後の具体的な事業内容】

第2工場において、ペットフードの生産ラインの増強を行うことで、月産40トンの出荷量を120トンまで引き上げる計画である。また、第1工場では「おやつ製品」を製造する一方で、第2工場では、神戸大学と共同研究中の「総合栄養食」製品を製造する予定で、プレミアム商品としての単価増加を目指している。

また、第2工場の稼働により、朝来市内生産額の拡大が見込まれるとともに、若者の定着につながる地元雇用の機会も生まれ、地域経済を牽引する6次産業の新たな事業モデルとしたい。

○高い付加価値の創出

同事業により、朝来市基本計画において定める地域経済牽引事業による付加価値増加分が1事業所当たり4,837万円を上回る見込みである。

○地域の事業者に対する相当の経済的効果

同事業により、朝来市基本計画において定める事業者の促進区域内の売上が開始年度比で5%以上を上回る見込みである。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

当該土地利用調整区域は牽引事業者の既存工場に近接した土地であり、第1工場との一体的な生産体制により、効率的・効果的な取組みとすることで、最小限度の面積となるよう計画している。牽引事業者は、第1工場との連携によって、拡大するペットフード市場の需要に対応するため、第2工場の建設を計画していることから、立地後すぐに撤退する恐れはない。

施設番号	区域名	予定建築物の用途 (㎡)	予定建築物の敷地面積(㎡)	開発区域面積 (㎡)
1	朝来市山東町柿坪	工場 1,160 ㎡	4,402 ㎡	4,402 ㎡

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山林で占められており、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)

土地利用調整区域においては、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、朝来市及び兵庫県の農政局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)

本事業を行う上で、必要な用地として、①面積が約4,400㎡、②傾斜が緩やかで、搬入トラックの出入りに必要なアクセス用の道幅が確保できること、③第1工場と一体

的な生産体制が構築できる土地としている。①は本事業計画に必要な面積、②は積雪時の安全走行や大型車両の搬出入に必要な条件、③は第1工場に隣接することによる物流の合理性や従業員のシフト変更等の融通性、有事の機能代替の即応に必要な条件である。

土地利用調整区域以外にも複数の候補地を検討したものの、耕作中であつたり、急傾斜地であつたりと、営農への支障が少なく、事業の拡大条件に見合う適地ではなかった。

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)

本区域には農用地が含まれている。やむを得ず農地に土地利用調整区域を設定する場合は、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ないこと、小規模の開発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など、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)

本区域は、1級河川粟鹿川の南側に位置している。本区域は東側は山林、西側は事業者を含む山東工業団地に隣接、南側は山東工業団地への進入路(市道)を隔てて農地となっている。当該事業により農地は分断されるが、元々畑地化している農地であつたため、周辺の水田機能への支障は生じず、農用地の集団性及び地形的連続性や農作業の連続性を損なうものではない。また、近隣農地に比べ一段高地に位置しているため、新たに工場を建設しても、周辺農地における営農上の効率的かつ総合的な利用に係る支障は生じない。

(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
	ほ場整備事業	整地・農道 ・用排水路	兵庫県	44.3	287	S50~55	

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「5(1)地域の特性及び活用戦略」に定める産業集積を活用した成長ものづくりの用に供する施設を整備するため、土地利用調整区域を設定する場合は、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)

本地域経済牽引事業は、近接地で操業する牽引事業者が実施するものであり、事業に必要な工場建物規模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。

牽引事業者の事業計画では、総面積4,402㎡で工場1棟建設(1,080㎡)、駐車場整備(838㎡)、機械装置(1,022㎡)、敷地内道路(908㎡)、荷捌き場(271㎡)、緑地部(283㎡)、を計画している。工場建設地のほか繁忙期も加味した従業員等の駐車場スペースや降雪時の雪堆積スペースも必要であり開発面積は必要最小限である。

④ 面的整備（区画整理、農用地の造成）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。なお、本区域に関しては全域でほ場整備が実施されており、ほ場整備事業の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。

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域内でのほ場整備事業は、完了後8年を経過しており、今後も面的整備事業の実施予定はない。

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）

本区域において、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が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、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こととする。加えて、農地中間管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こととする。

（上記基本計画における方針との関係）

本区域において、農地中間管理機構関連等による整備事業を実施した農地はなく実施予定もない。また、重点実施区域の農地以外での開発が優先されるべきであるが、本土地利用調整区域においては農地以外にないことから、開発にあたっては市及び県の農政部局等と十分調整を行うこととする。

土地利用調整区域

