

# 地域未来投資促進法における土地利用調整計画

茨城県古河市

## 第1 土地利用調整区域

### 1. 所在・面積

区域名	所在			地番	面積(㎡)
	市町村	大字	小字		
東山田・谷貝地区A	古河市	東山田	字吉左エ門受	別紙のとおり	78,868
東山田・谷貝地区B	古河市	東山田	字吉左エ門受	別紙のとおり	39,596
東山田・谷貝地区C	古河市	東山田	字吉左エ門受	別紙のとおり	35,797
東山田・谷貝地区D	古河市	東山田	字吉左エ門受	別紙のとおり	36,589

### 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
東山田・谷貝地区A	74,743			222	3,903	78,868
東山田・谷貝地区B	37,505				2,091	39,596
東山田・谷貝地区C	34,230				1,567	35,797
東山田・谷貝地区D	34,264				2,325	36,589

・用途区分別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草 放牧地	混合林地	農業用施設用地	合計
東山田・谷貝地区A	74,965				74,965
東山田・谷貝地区B	37,505				37,505
東山田・谷貝地区C	34,230				34,230
東山田・谷貝地区D	34,264				34,264

現況図・位置図は、別図のとおり

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
東山田・谷貝地区A		78,868	78,868
東山田・谷貝地区B		39,596	39,596
東山田・谷貝地区C		35,797	35,797
東山田・谷貝地区D		36,589	36,589

・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

茨城県圏央道沿線地域基本計画を踏まえ、本制度を活用した市街化調整区域における農地法及び農振法に係るもの以外の土地利用調整は行わない（別途、地区計画を定める）。

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

当該区域に立地する成長ものづくり分野や運輸物流関連分野等の事業者が、産業の集積や圏央道境古河ICへの近接性や、県道結城野田線バイパス等の交通インフラの優位性といった強みを活かし、事業活動を展開することによって地域企業の取引額の増加、多様な働く場の創出など、その効果を地域の多様な産業に波及させ、地域経済の好循環を実現し、将来にわたり持続発展できる強い市内産業をつくりだすことを目指すものである。このことから、地域経済牽引事業を実施する事業

者には、圏央道沿線地域基本計画において記載されている以下の3つの要件を満たすことを求めることとする。

(1) 地域の特性の活用として、以下のいずれかの分野に該当すること。

- ①首都圏中央連絡自動車道沿線地域の生活、自動車、生産用機械、プラスチック製品、金属製品、化学製品関連の産業の集積を活用した成長ものづくり分野
- ②首都圏中央連絡自動車道沿線地域に集積する国立大学法人筑波大学や国立研究開発法人産業技術総合研究所等の教育研究機関の高度人材を活用した成長ものづくり分野（IoT、AI、ロボット関連産業等）
- ③首都圏中央連絡自動車道沿線地域の高速道路や国道、鉄道等の交通インフラを活用した運輸・物流関連産業分野

(2) 高い付加価値を創出するため、地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済事業による付加価値増加分が5,092万円（茨城県の1事業所あたり平均付加価値額（経済センサスー活動調査（平成24年））を上回ること。

(3) 地域の事業者に対する相当の経済的効果

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、促進区域内における地域経済牽引事業に関係する事業者において、以下のいずれかの効果が見込まれること。

- ①促進区域に所在する事業者間での取引額が開始年度比で5.2%以上増加すること
- ②促進区域に所在する事業者の売上げが開始年度比で5.2%以上増加すること
- ③促進区域に所在する事業者の雇用者数が開始年度比で6.7%以上もしくは3人以上増加すること
- ④促進区域に所在する事業者の雇用者給与等支給額が開始年度比で11.2%以上もしくは23百万円増加すること

(1) 東山田・谷貝地区A地区

① 製造業A社による地域経済牽引事業の内容

製造業A社	事業名称：ユニットハウス「モバイルスペース」生産拡大の為の新工場建設、並びに、立体式駐車装置「パーキングシステム」、およびモバイル式「植物工場」等の生産設備の導入
事業内容：ユニットハウスの需要増の下、「モバイルスペース」の製造を拡大する必要がある中、本区域は関東圏にある既存工場に近く、それらの生産拠点と連携を図り、的確にムダを潰してコスト削減に繋げる事、さらに圏央道を利用して関東圏一円の建設市場、並びに顧客に対して資源循環型のビジネスモデルを確立することで、都市問題の解決や地球環境改善に貢献することを目的に、新設の生産拠点を設ける。これにより、付加価値額 773,000 千円の増加や雇用者数 60 人以上の増加などが見込まれる事業とする。	

(2) 東山田・谷貝地区B地区

② 製造業B社による地域経済牽引事業の内容

製造業B社	事業名称：受託粉粒体加工事業
事業内容：独自の加工技術を駆使した受託加工事業のニーズは増加が見込まれ、高品質、短納期に対応するため、新工場をニーズの高い自動車関連産業が集積している古河市に建設し、境古河ICに近接している利点を活かしながら、作業改善やあらゆる産業の基盤である粉粒体という素材のニーズを短期間かつ高性能に製造する。これにより、付加価値額 510,500 千円の増加や雇用者数 45 名の増加などが見込まれる事業とする。	

(3) 東山田・谷貝地区C地区

③ 運輸・物流業C社による地域経済牽引事業の内容

運輸・物流業C社	事業名称：東山田・谷貝地区内物流倉庫事業
事業内容：近隣のハウスメーカーの工場などから企業からの依頼に応じて建築などの資材を保管して、各現場用に荷造りした上で輸送する業務が主要な産業となっており、圏央道等の地域の利点を活かした事業を実施する。これにより、付加価値額 85,000 千円の増加や雇用者数 15 名の増加などが見込まれる事業とする。	

(4) 東山田・谷貝地区D地区

④ 製造業D社による地域経済牽引事業の内容

製造業D社	事業名称：化学工業製品の製造とその物流事業
事業内容：これまで外部委託または他工場に移管せざるを得なかった製造品を取り込むとともに、新規製品の製造、充填等の工程の内製化を検討している。また、本区域は境古河ICが近く物流面でも特性を活かし、従来の県外への横持ちによる非効率を解消するための保管スペースの確保、様々な出荷形態などの顧客ニーズに対応する物流機能の強化改善を図る。これにより、付加	

価値額 311,562 千円の増加や雇用者数 6 名の増加などが見込まれる事業とする。

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(m <sup>2</sup> )	開発区域の面積 (m <sup>2</sup> )
①	東山田・谷貝地区A地区	製造業A社の工場	78,868	78,868
②	東山田・谷貝地区B地区	製造業B社の工場	39,596	39,596
③	東山田・谷貝地区C地区	運輸・物流業C社 の物流施設	35,797	35,797
④	東山田・谷貝地区D地区	製造業D社の工場	36,589	36,589

### 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

本重点促進区域内には、既存の工業団地、遊休地は存在せず、農村産業法に基づき造成された用地等の工場適地や業務用地も存在しない。

#### 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は、農用地区域外での開発を優先するが、本区域は広く農用地区域を含んでおり、やむを得ず農用地区域内で開発を行う場合は、先ず農用地区域内に存する農地以外の土地の利活用について検討する。

【出典：茨城県圏央道沿線地域基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本重点促進区域には、農用地区域内に存する農地以外の土地が存在せず、農地以外には開発可能な土地(地域経済牽引事業の実施のためにふさわしい特性(土地の広がり・規模、広域道路網へのアクセス性や近接性、交通ネットワーク、既存住宅地との距離等)を有した土地)が存在しない。

このため、農用地区域内に存する農地に土地利用調整区域を設定することとする。

##### 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)

本区域内の農地について、やむを得ずこれらを含めて土地利用調整区域の設定を検討する場合や一団の農地が集積されている区域で開発を行う場合は、高性能農業機械による営農に支障が生ずる事態を避けるため、集団的農地の中央部を開発はしないこととする。また、小規模の開発行為がまとまりなく行われることとなり、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ずるなど、土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生ずる事態が起きないようにすることとする。

【出典：茨城県圏央道沿線地域基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域は、集団的農地の道路縁辺部のため、高性能農業機械による営農に支障が生ずることはない。開発に際しては、連続した土地で開発を進めるよう市で指導することから、小規模の開発行為がまとまりなく行われることはないため、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支障が生ずることはない。

また、本土地利用調整区域内には、他の農用地区域内の土地の保全上必要な施設はない。本土地利用調整区域内の農地は、八俣幸島土地改良区及び霞ヶ浦用水土地改良区内の農地であるところ、当該区域は、本土地利用調整区域の設定によって本土地改良事業に農地の集団性や農作業の効率的な利用を阻害するものではないが、本土地利用調整区域内に揚水機場が存在しているところ、当該施設を廃止し本土地利用調整区域の北側に移設することにより、本土地利用調整区域の北側の農地に影響のないようにし、本土地利用調整区域の南側の農地については、既存水中ポンプにより農業用水を利用することにより影響のないようにすることで八俣幸島土地改良区と協議済みである。なお、本土地利用調整区域内に実施が予定されている土地改良事業等はない。

#### 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
農業生産 基盤整備 事業	団体営か んがい排 水事業	用水路	団体	-	4.4	S37～S38	
農業生産 基盤整備 事業	県営ほ場 整備事業	区画整理 暗渠排水	県	97ha	723	S50～S55	
農業生産 基盤整備 事業	団体営土 地改良総 合整備事 業	排水路	団体	33ha	49	S63	
農業生産 基盤整備 事業	基盤整備 促進事業 (基幹水 利)	排水路	団体	55ha	114.8	H13～H17	
農業生産 基盤整備 事業	国営農業 水利事業	用水路	国	19,294ha	52,846	H4～H20	

#### ③ 面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

やむを得ず土地利用調整区域として設定し、農地において「5(1)地域の特性及びその活用戦略」の関連産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、事業を行う上で必要最小限の面積をその用に供することとする。

【出典：茨城県圏央道沿線地域基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

企業ニーズは、事業計画を実施する際に必要となる施設規模（工場等の建物や、駐車場の規模）を適切に設定しており、地域経済牽引事業を行う上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)

この区域に土地改良事業等の完了した年度の翌年度から8年を経過していないものはない。なお、本区域には新たな面的整備は計画されていない。

【出典：茨城県圏央道沿線地域基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域において、土地改良事業の完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過していない面的整備事業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)

現在、古河市において、農地中間管理機構関連事業は実施されていない。農地中間管理機構関連の対象農地については、機構の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、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こと、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の考え方に基づき、やむを得ない場合でなければ、当該農地を土地利用調整区域に含めないこと、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こととする。

【出典：茨城県圏央道沿線地域基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本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。