

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

千葉県 君津市

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	字		
中富・貞元 地区	君津市	中富	別紙のとおり		
		貞元			

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
中富・貞元 地区	135,138.07			1,641.82	10,415.40	147,195.29

・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
中富・貞元 地区	129,751.00			201.31	129,952.31

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

第2 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は、J R 君津駅から約 1 k m 程度の距離であり、駅周辺や駅から当該地までには、飲食店、スーパー、コンビニなどが立地している。J R 君津駅は内房線・総武快速・横須賀線の始発終着駅となっており、一日の平均乗降客数は、約 1. 3 万人（2022年度）と多くの人が利用している。また、君津駅南口バス停は、東京方面の高速バスの発着地や市内外の路線バスの主要バス停になっており、市内外のターミナル駅としての役割も有している。

地域経済牽引事業者は、該当地の交通利便性が活かせる野球場などの練習施設や選手寮などの居住施設を整備し、プロ野球 2 軍試合の開催を行うことで、地域の活性化や、年間売上 4. 6 億円を目指すものであり、本市が取り組む駅周辺の活性化や本市全体の経済活性化に資するものである。

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	君津地区	運動施設	144, 200. 05	147, 195. 29
2		居住施設	2, 995. 24	

※土地利用調整区域、施設ごとに記載する。

なお、用途が複数となる施設の場合は、「予定建築物の用途」欄へ当該複数の用途を記載する。

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

本重点促進区域は、市街化調整区域及び農用地区域を含む地域となっており、未利用地や遊休地等は存在しない。

重点促進区域内の遊休地等については、今後もその発生状況の把握に努める。また、今後、地域経済牽引事業を実施する場合は、これら遊休地等を優先的に活用することとする。

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、本重点促進区域内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。

（上記基本計画における方針との関係）

本重点促進区域内には、農用地区域に農地以外の土地が存在せず、農地以外には開発可能な地域経済牽引事業の実施のためにふさわしい特性（規模・交通ネットワーク・アクセス性等）を有した土地が存在しない。

このため、農用地区域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）

本重点促進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、集团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。農業経営基盤強化促進法（昭和五十五年法律第六十五号）第十九条第一項に規定する地域計画（以下「地域計画」という。）の区域内に他の用途の土地が介在することとなり、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成、当該地域計画に定められた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及び農用地の集団化に関する目標等の地域計画の達成に支障が生ずる事態が起き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）

本土地利用調整区域について、土地改良事業等の計画策定及び実施状況を小糸川沿岸土地改良区に確認したところ、基本計画期間においては実施中または実施が予定されている土地改良事業は無く、当該地域を土地利用調整区域として位置付けることには支障がない旨を確認している。また、当該区域は地域計画の区域内ではない。

また、重点促進区域内の全域を土地利用調整区域とし一体的な開発を行うことから農業生産基盤整備事業の実施に支障を及ぼすことはない。

当該地域は一団の農地の縁辺部に位置していることから他の農地を分断することなく、認定農業者等が耕作している土地も存在しないため、効率的な農作業の利用や農地の利用の集積についても支障を及ぼさない。農地中間管理事業等の農地流動化施策の活用もないので影響はない。

本土地利用調整区域には地域独自で設置した排水管や暗渠管等の設備があるが、雨水流入量を調整し、適切に区域外の排水路に放流するなどを講じることで周辺施設に支障を及ぼすことはない。

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（該当なし）

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。

（上記基本計画における方針との関係）

地域経済牽引事業者は、プロ野球球団の2軍の現施設の老朽化に伴い、本土地利用調整区域へ移転し、運動施設や居住施設などの選手育成に必要な施設の設置を予定している。なお、プロ野球球団の2軍本拠地の利用のみならず、市民や市内外の多くの方にも施設利用が可能な開かれた場所とするため、当該エリアの選手寮部分を除き、都市公園として設定する。

施設建設には、必要な敷地面積を考慮し、土地利用調整計画区域を設定している。

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）

本重点促進区域には、面的整備を実施した地域を含めないこととする。また、線の整備を含む場合にあっては、それらの施行者の同意を得ることとする。

(上記基本計画における方針との関係)

本区域には、土地改良事業等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ものはなく、新たな面的整備は計画されていない。

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)

土地改良法(昭和二十四年法律第百九十五号)第八十七条の三第一項の規定により行う土地改良事業(以下「農地中間管理機構関連事業」という)の対象農地については、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、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とする。

(上記基本計画における方針との関係)

現在、本重点促進区域において、農地中間管理機構関連事業は実施されておらず、今後も実施される予定もない。

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)

該当なし。