

## 第 225 回新潟県都市計画審議会議案

と き 令和 8 年 1 月 29 日（木）午後 1 時 30 分から

ところ 新潟市中央区新光町 4 番地 1

新潟県自治会館別館 9 階 ゆきつばき

新潟県土木部都市局都市政策課

## 目 次

新潟県都市計画審議会委員名簿	0-1
招集幹事	0-2
審議会への付議について	0-3
審議会への意見照会について	0-4
第1号議案 十日町都市計画道路の変更（新潟県決定）	1-1
意見照会第1号 地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的 な考え方（案）について	意見 1-1

## 新潟県都市計画審議会委員名簿

学識経験者（新潟市農業委員会委員）	江 端 美 春
〃（新潟大学教授）	岡 崎 篤 行
〃（新潟薬科大学教授）	小 瀬 知 洋
〃（新潟県消費者協会副会長）	斎 藤 和 子
〃（新潟県立大学教授）	西 村 愛
〃（弁護士）	細 野 希
〃（長岡技術科学大学准教授）	松 川 寿 也

（五十音順）

新潟県警察本部長	滝 澤 依 子
国土交通省北陸地方整備局長	高 松 諭
国土交通省北陸信越運輸局長	佐 橋 真 人
農林水産省北陸農政局長	植 野 栄 治

市長会代表者（十日町市長）	関 口 芳 史
町村会代表者（刈羽村長）	品 田 宏 夫

新潟県議会議員	高 橋 直 揮
〃	与 口 善 之
〃	高 見 美 加
〃	小 山 大 志
〃	河原井 拓 也
〃	牧 田 正 樹

市議会議長会代表者（長岡市議会議長）	池 田 和 幸
町村議会議長会代表者（阿賀町議会議長）	斎 藤 秀 雄

## 招 集 幹 事

都 市 局 長  
道 路 管 理 課 長  
道 路 建 設 課 長  
都 市 整 備 課 長  
河 川 管 理 課 長  
砂 防 課 長  
都 市 政 策 課 長

五十嵐 祥 二  
水 上 淳  
水 倉 健  
小 林 加津春  
新 保 直 人  
逢 坂 康 之  
高 橋 徹

都政第 378 号  
令和8年1月29日

新潟県都市計画審議会長 様

新潟県知事 花 角 英 世

## 審議会への付議について

都市計画法の規定により、下記の案件を付議します。

記

議案番号	都市名	件名
1	十日町市	十日町都市計画道路の変更（新潟県決定）



都政第 384 号  
令和 8 年 1 月 29 日

新潟県都市計画審議会長 様

新潟県知事 花 角 英 世

## 審議会への意見照会について

下記の案件について、審議会の意見を求めます。

記

番 号	件 名
1	地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方（案）について



## 第1号議案

# 十日町都市計画道路の変更（新潟県決定）

## 1 内容

都市計画道路中 3・4・3号 高田町南線ほか2路線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造			備考
	番号	路線名	起点	終点	主な通過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	
幹線街路	3・4・3	高田町南線	十日町市錦町一丁目	十日町市高田町六丁目	十日町市高山三丁目	約1,450m	地表式	2車線	18.0m	幹線街路と平面交差3箇所
	3・4・5	高田町通り線	十日町市本町二丁目	十日町市高田町六丁目	十日町市高田町二丁目	約1,890m	地表式	2車線	15.0m ～ 16.0m	JR飯山線と平面交差1箇所 北越急行ほくほく線と立体交差1箇所 幹線道路と平面交差6箇所
	3.4.13	本町通り線	十日町市川治	十日町市中条	十日町市本町三丁目	約5,330m	地表式	2車線	13.5m ～ 18.0m	JR飯山線と立体交差1箇所 北越急行ほくほく線と立体交差1箇所 幹線道路と平面交差10箇所

## 2 理由

長期未着手となっている都市計画道路について、時間の経過による人口減少や自動車交通需要の鈍化等、社会情勢の変化に対応するため見直しを行った結果、都市計画道路の変更を行うものである。

併せて3・4・3号 高田町南線（一般国道253号）について、十日町橋の架け替え事業計画を踏まえ、道路線形が現計画から変更となるため、都市計画道路の変更を行うものである。

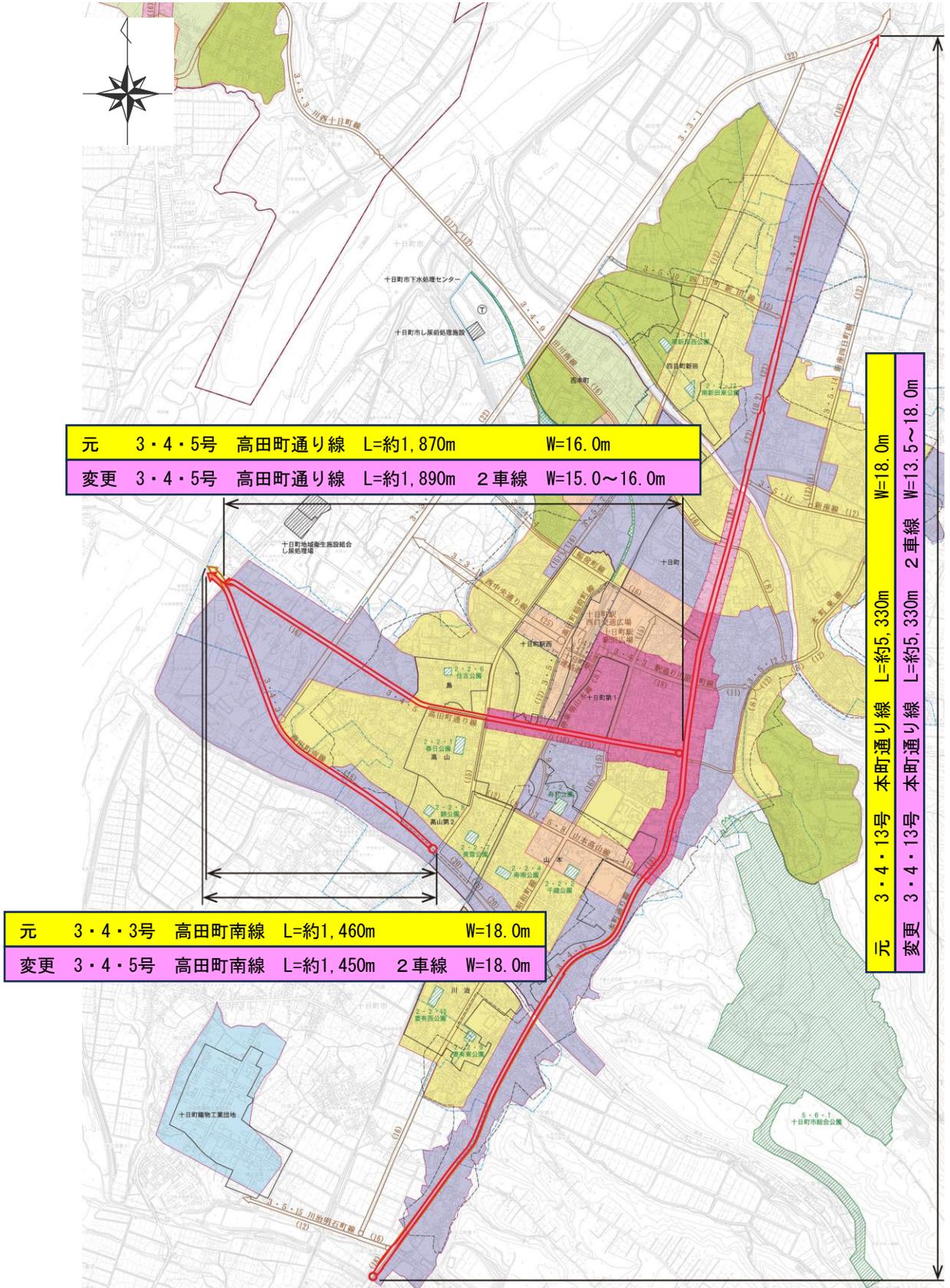
## 3 縦覧及び意見書の提出

都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定により、令和8年1月6日から2週間公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はなかった。



# 十日町都市計画道路の変更（新潟県決定）

## 十日町市





## 「地域未来投資促進法等を活用した開発における 都市計画の基本的な考え方（案）」について

### （案）の概要

- 1 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（地域未来投資促進法）及び「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」（農村産業法）の制度を活用した産業立地に係る新たな開発については、地域経済の活性化などに資する一方、都市計画制度との調整を適切に行うことが求められている。
- 2 このため、県として、「地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方」（以下「基本的な考え方」）を整理のうえ市町村へ示すことで、県と市町村の双方で共有を図り、今後の開発にあたっての都市計画に係る調整を適切かつ円滑に進めることを目的とする。
- 3 「基本的な考え方」は、地域未来投資促進法等を活用した開発にあたり、国が示す留意事項を踏まえ、県として考える都市計画制度の運用上、配慮すべき内容を整理するものである。

市町村においては、県が示す「基本的な考え方」について、都市計画担当、商工担当及び農政担当など開発に関係する各部局において共有かつ認識してもらい、今後の開発にあたっての都市計画に係る調整が円滑に進むよう対応してもらおう。



# 地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方 (案)

## 1 趣 旨

- ・ 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」(地域未来投資促進法)及び「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」(農村産業法)の制度を活用した産業立地に係る新たな開発については、地域経済の活性化などに資する一方、都市計画制度との調整を適切に行うことが求められている。
- ・ このため、県として、「地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方」(以下「基本的な考え方」)を整理のうえ市町村へ示すことで、県と市町村の双方で共有を図り、今後の開発にあたっての都市計画に係る調整(※)を適切かつ円滑に進めることを目的とする。

### ※ 都市計画に係る調整

地域未来投資促進法：「基本計画」(市町村・県)及び「土地利用調整計画」(市町村)の作成または変更時における都市計画担当部局との調整

農村産業法：「基本計画」(県)及び「実施計画」(市町村)の作成または変更時における都市計画担当部局との調整

## 2 背 景

- ・ 従来、線引き都市計画区域の市街化調整区域や非線引き都市計画区域の白地地域において、産業立地に係る新たな開発により市街地を拡大する場合、農政担当部局とも調整を図りながら、市街化区域への編入(区域区分の変更)や新たな用途地域の指定を行い市街地を形成するなど都市計画制度を適切に運用し、計画的に開発を誘導してきた。
- ・ そのなかで平成29年に施行された「地域未来投資促進法」は、国民経済の健全な発展を目的として、地域経済を牽引する事業などについて積極的に支援を行うこととし、土地利用規制に係る特例措置の一つとして、都市計画法については、「市街化調整区域の開発許可関係の手続きに関する配慮」(以下「開発許可の配慮」)(資料1)を受けることが可能となっている。
- ・ しかしながら、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるという性格に変わりはないことから、地域未来投資促進法を活用した開発にあたっては、新潟県都市計画基本方針(資料2)における「白地地域等の土地利用方針」及び地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針(資料3)における「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」を踏まえた運用が必要となる。
- ・ また、非線引き都市計画区域の白地地域において、地域未来投資促進法等を活用した開発を行う場合においても、白地地域における無秩序な土地利用を防止する観点から、新潟県都市計画基本方針(資料2)における「白地地域等の土地利用の方針」を踏まえた運用が必要となる。

- ・ そのため、地域未来投資促進法等を活用した産業立地に係る新たな開発を計画する場合、開発地における都市計画について都市計画担当、商工担当及び農政担当部局が相互に調整を図りながら、開発が円滑に進むよう連携して取り組む必要がある。

### 3 「基本的な考え方」の位置付け

「基本的な考え方」は、地域未来投資促進法等を活用した開発にあたり、県として考える都市計画制度の運用上、配慮すべき内容を整理したものである。(以下、4及び5参照)

- ・ 県都市計画担当部局においては、庁内関係課から都市計画に係る調整に関する照会に対して、「基本的な考え方」に基づき対応することとする。
- ・ 市町村においては、県が示す「基本的な考え方」について、都市計画担当、商工担当及び農政担当など開発に係る各部局において共有かつ認識してもらい、今後の開発にあたっての都市計画に係る調整が適切かつ円滑に進むよう対応してもらう。

### 4 「線引き都市計画区域」の市街化調整区域における開発の基本的な考え方

#### <地域未来投資促進法・農村産業法関係共通>

#### (1) 市街化区域内を優先すること

- ・ 市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、市街化区域内において現に宅地化された土地の活用を優先すること。(資料3、4参照)
- ・ 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当な場合は、インターチェンジ又は幹線道路に近接した区域とするなど、当該地域における交通網の整備状況などを踏まえたうえで、市街化調整区域において行う必然性・必要性を認めることができること。(資料4参照)
- ・ 市街化区域内の土地を優先的に「産業導入地区」の区域として設定すること。(資料8)

#### <地域未来投資促進法関係>

#### (1) 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和が保たれること

- ・ 都市の将来像を実現するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」)及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下「市町村マスタープラン」)に示す土地利用の方針との調和(※1)が保たれること。(資料3参照)

## (2) 立地適正化計画との整合が図られること

- ・ 市町村マスタープランには、都市再生特別措置法第 81 条に規定する立地適正化計画の記載事項（住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針）が含まれることから、居住や都市機能の誘導を図る上で支障とならないことなど、この記載の内容と整合が図られること。（資料 4、5、6 参照）

## (3) 周辺の市街化を促進するおそれがないこと

- ・ 「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定に伴い、市街化調整区域において大規模な公共施設整備を要することのないようにするとともに、商業施設等の集客性のある施設又は住宅等の市街化を促進する施設の新たな立地を誘発しないことが求められること。（資料 3 参照）
- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、当該区域における開発は、良好な自然・営農環境の保全や将来の土地利用上の支障とならないよう特に配慮しなければならないこと。（資料 2 参照）

## (4) 開発後は市街化区域へ編入することを原則とすること

- ・ 地域未来投資促進法を活用し開発する区域においては、将来的に都市的土地利用が図られることが想定されることから、開発後は市街化区域への編入（※2）を原則として、計画的かつ一体的な市街地形成を図ること。（資料 2 参照）

## (5) 市街化調整区域の性格を踏まえた用途とすること

- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、商業施設等の集客性のある施設は、市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設として望ましいものではないこと。（資料 4 参照）

## (6) 地区計画を定めること

- ・ おおむね 5 ha 以上の開発が行われ、土地利用の方向性が明らかな開発予定地区については、将来に向けて計画的な開発を担保するため、地区計画を定めること。（資料 2 参照）

## <農村産業法関係>

### (1) 原則として「産業導入地区」の区域を設定しないこと

- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、原則として「産業導入地区」の区域を設定しないものとする（※3）。（資料9参照）

## 5 「非線引き都市計画区域」の白地地域における開発の基本的な考え方

### <地域未来投資促進法・農村産業法関係共通>

### (1) 用途地域内を優先すること

- ・ 白地地域における無秩序な市街化を抑制するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、用途地域内において現に宅地化された土地の活用を優先すること。（資料3、4参照）
- ・ 用途地域内の土地を優先的に「産業導入地区」の区域として設定すること。（資料8）

### (2) 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの整合が図られること

- ・ 都市の将来像を実現するため、地域未来投資促進法等を活用した開発は都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに示す土地利用の方針に沿った内容であること。（資料4、7参照）

### (3) 立地適正化計画との整合が図られること

- ・ 市町村マスタープランには、都市再生特別措置法第81条に規定する立地適正化計画の記載事項（住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針）が含まれることから、居住や都市機能の誘導を図る上で支障とならないことなど、この記載の内容と整合が図られること。（資料4、6参照）

### (4) 用途地域や地区計画を定めること

- ・ おおむね5ha以上の開発が行われ、土地利用の方向性が明らかな開発予定地区については、将来に向けて計画的な開発を担保するため、地区計画を定めること。  
また、用途地域を定めるなどの必要な規制誘導策を行い、一体的かつ計画的な市街地形成を図ること。（資料2参照）

- ※1 ・ 資料1の「(5) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域」における配慮の対象施設(高速自動車国道 IC等近接に立地する工場など)について「開発許可の配慮」を受ける場合は、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランにおいて、当該区域を文面及び図面に可能な限り具体的に位置付けるとともに、地域経済牽引事業の内容についても具体的に記載(例:工業施設、物流施設など)しておくこと。

なお、都市計画区域マスタープランには、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」に当該区域と地域経済牽引事業の内容を、「附図-2 市街地の土地利用方針図」に当該区域の位置を記載するものとし、その記載にあたっては、目標年次を踏まえ、商工担当部局や農政担当部局等の関係部局と調整を図ったうえで記載するものとする。

- ※2 ・ 区域区分の変更を行う際には、開発区域を優先的かつ計画的に市街化区域へ編入するものとする。
- ・ 開発しようとする区域が、既成市街地と連続しないいわゆる飛地である場合は、都市計画運用指針を踏まえ、インターチェンジと一体となって計画的に整備される工業、研究業務、流通業務等の立地に適した土地の区域であって、20ha以上の規模を有するものを目途として、飛地の市街化区域に設定することができる。
- ※3 ・ 都市計画担当部局と調整を行い、市街化調整区域における地区計画を定めた場合は産業導入地区の区域を設定することができる。

#### (添付資料)

- 資料1 市街化調整区域の開発許可関係の手続きに関する配慮
- 資料2 新潟県都市計画基本方針 (抜粋)
- 資料3 地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針 (抜粋)
- 資料4 地域未来投資促進法における基本計画のガイドライン (抜粋)
- 資料5 地域未来投資促進法における土地利用調整計画のガイドライン (抜粋)
- 資料6 都市再生特別措置法 (抜粋)
- 資料7 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律 (抜粋)
- 資料8 農村地域への産業の導入に関する基本方針 (抜粋)
- 資料9 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に関するガイドライン (抜粋)



# 第 225 回新潟県都市計画審議会

## 参 考 資 料

### 【参考資料】

#### （付議 第 1 号議案）

十日町都市計画道路の変更（新潟県決定） . . . . . 資料 1

#### （意見照会 第 1 号議案）

地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の  
基本的な考え方（案）について  
. . . . . 資料 3

#### （報告 第 1 号議題）

広域都市計画マスタープランの改定について . . . . . 資料 2



## 【参考資料 1】

(付議 第 1 号議案)

十日町都市計画道路の変更 (新潟県決定)



■十日町都市計画道路 変更の概要(新旧対照表)

(新)

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な通過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・3	高田町南線	十日町市錦町一丁目	十日町市高田町六丁目	十日町市高山三丁目	総延長 約 1,450m 内訳 ・地表式 W=18.0m : L=約 1,450m	地表式	2車線	18.0m	幹線街路と平面交差3箇所	
	3・4・5	高田町通り線	十日町市本町二丁目	十日町市高田町六丁目	十日町市高田町二丁目	総延長 約 1,890m 内訳 ・地表式 W=15.0m : L=約 420m W=16.0m : L=約 1,470m	地表式	2車線	15.0m ～ 16.0m	J R 飯山線と平面交差1箇所 北越急行ほくほく線と立体交差1箇所 幹線街路と平面交差6箇所	
	3・4・13	本町通り線	十日町市川治	十日町市中条	十日町市本町三丁目	総延長 約 5,330m 内訳 ・地表式 W=10.2m (J R 飯山線との交差部) : L=約 15m W=13.5m : L=約 860m W=14.5m : L=約 1,070m W=18m : L=約 2,980m W=22m (J R 飯山線との交差部) : L=約 405m	地表式	2車線	13.5m ～ 18.0m	J R 飯山線と立体交差1箇所 北越急行ほくほく線と立体交差1箇所 幹線街路と平面交差10箇所	

下線部を変更

(旧)

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な通過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・3	高田町南線	十日町市 大字高山 字水上	十日町市 子字上島	十日町市 大字高山 字塚下	総延長 約 1,460m 内訳 ・地表式 W=18.0m : L=約 1,460m	地表式	二	18.0m	幹線街路と 平面交差 3箇所	
	3・4・5	高田町通り線	十日町市 子字西一 ノ丁	十日町市 子字上島	十日町市 子字上原	総延長 約 1,870m 内訳 ・地表式 W=15.0m : L=約 420m W=16.0m : L=約 1,450m	地表式	二	16.0m	J R 飯山線 と平面交差 1箇所 北越北線と 立体交差 1 箇所 幹線街路と 平面交差 6 箇所	
	3・4・13	本町通り線	十日町市 大字川治	十日町市 大字中条 丙	十日町市 寅甲字 西三ノ丁	総延長 約 5,330m 内訳 ・地表式 W=10.2m : L=約 15m W=18m : L=約 4,910m W=22m : L=約 405m	地表式	二	18.0m	J R 飯山線 と立体交差 1箇所 北越北線と 立体交差 1 箇所 幹線街路と 平面交差 12 箇所	

下線部を変更

■十日町都市計画道路を変更する土地の地名一覧

名称		変更前(※)	廃止する区域	追加する区域	変更後
3・4・3	高田町 南線	十日町市 錦町一丁目 錦町二丁目 大字高山 字西原 字東原 字水上 字中道 字塚下 字上島 子 字上島 大字高山丙 字蟹原  の各一部	十日町市 高田町六丁目  の一部	十日町市 高田町六丁目  の一部	十日町市 錦町一丁目 錦町二丁目 高山二丁目 高山三丁目 高山四丁目 高田町六丁目  の各一部
3・4・5	高田町 通り線	十日町市 子 字西一ノ丁 字西二ノ丁 字上原 字浦田 字中沢 字久保田 字住吉  泉 住吉町 春日 大字高山 字外谷内 字内谷内 字北 字北高山 字山口 字下平 子 字上島 大字高山丙 字古道 字上島  の各一部	十日町市 高田町六丁目  の一部	十日町市 高田町六丁目  の一部	十日町市 本町二丁目 高田町一丁目 高田町二丁目 高田町三丁目 高田町三丁目西 高田町三丁目南 高田町四丁目 高田町五丁目 高田町六丁目  の各一部

(※)平成7年都市計画変更当時の住所表示

以降、地籍調査に基づく住所表示変更あり

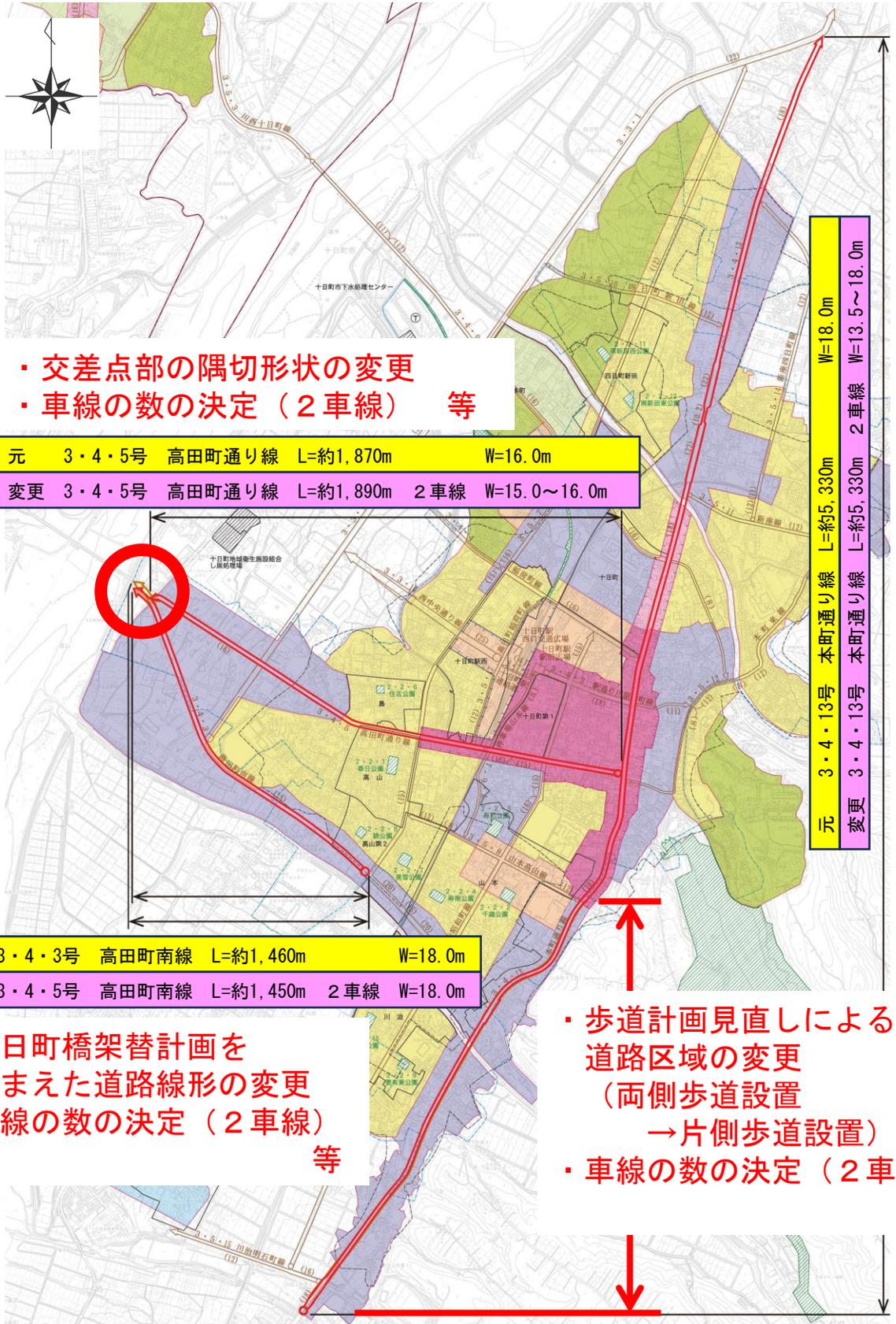
名称		変更前 (※)	廃止する区域	追加する区域	変更後
3・4・13	本町通り線	十日町市 大字川治 字下川原 大字川治 大字山本 字川端 字幅下 字屋敷 字城ノ下 字村の中 字はしご田 字大林割 字頭なし 字反り目 字稲荷田 字かに原 字道下 字北下り 原 字蕪沢 字道下 字道上 字榎木端 字栃山田 辰甲字東一ノ丁 字東二ノ丁 字東三ノ丁 子 字西一ノ丁 字西二ノ丁 寅甲字西三ノ丁 字西四ノ丁 字町下 字四ツ宮 卯 字東四ツ丁 字四ツ宮 字宮ノ下 字下川原 字上川原 字四ツ宮下 宇都宮 大字新座甲 大字四日町新田 大字四日町 大字尾崎 大字中条丙  の各一部	十日町市 川治 山本町一丁目 山本町二丁目 山本町三丁目 山本町四丁目 山本町五丁目 本町二丁目 四日町 尾崎  の各一部	十日町市 川治 山本町一丁目 山本町二丁目 山本町三丁目  の各一部	十日町市 川治 山本町一丁目 山本町二丁目 山本町三丁目 山本町四丁目 山本町五丁目 本町一丁目上 本町一丁目下 本町二丁目 本町三丁目 本町四丁目 本町五丁目 本町六の一丁目 高田町一丁目 神明町 新座 四日町新田 四日町 尾崎 中条  の各一部

(※)平成7年都市計画変更当時の住所表示

以降、地籍調査に基づく住所表示変更あり

# 十日町都市計画道路の変更（新潟県決定）の概要

## 十日町市





## 【参考資料 3】

(意見照会 第1号議案)

地域未来投資促進法等を活用した開発における  
都市計画の基本的な考え方(案)について



## 地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方

### 1 趣 旨

- ・ 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」(地域未来投資促進法)及び「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」(農村産業法)の制度を活用した産業立地に係る新たな開発については、地域経済の活性化などに資する一方、都市計画制度との調整を適切に行うことが求められている。
- ・ このため、県として、「地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方」(以下「基本的な考え方」)を整理のうえ市町村へ示すことで、県と市町村の双方で共有を図り、今後の開発にあたっての都市計画に係る調整(※)を適切かつ円滑に進めることを目的とする。

#### ※ 都市計画に係る調整

地域未来投資促進法：「基本計画」(市町村・県)及び「土地利用調整計画」(市町村)の作成または変更時における都市計画担当部局との調整

農村産業法：「基本計画」(県)及び「実施計画」(市町村)の作成または変更時における都市計画担当部局との調整

### 2 背 景

- ・ 従来、線引き都市計画区域の市街化調整区域や非線引き都市計画区域の白地地域において、産業立地に係る新たな開発により市街地を拡大する場合、農政担当部局とも調整を図りながら、市街化区域への編入(区域区分の変更)や新たな用途地域の指定を行い市街地を形成するなど都市計画制度を適切に運用し、計画的に開発を誘導してきた。
- ・ そのなかで平成29年に施行された「地域未来投資促進法」は、国民経済の健全な発展を目的として、地域経済を牽引する事業などについて積極的に支援を行うこととし、土地利用規制に係る特例措置の一つとして、都市計画法については、「市街化調整区域の開発許可関係の手続きに関する配慮」(以下「開発許可の配慮」)(資料1)を受けることが可能となっている。
- ・ しかしながら、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるという性格に変わりはないことから、地域未来投資促進法を活用した開発にあたっては、新潟県都市計画基本方針(資料2)における「白地地域等の土地利用方針」及び地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針(資料3)における「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」を踏まえた運用が必要となる。
- ・ また、非線引き都市計画区域の白地地域において、地域未来投資促進法等を活用した開発を行う場合においても、白地地域における無秩序な土地利用を防止する観点から、新潟県都市計画基本方針(資料2)における「白地地域等の土地利用の方針」を踏まえた運用が必要となる。

# (案)

- ・ そのため、地域未来投資促進法等を活用した産業立地に係る新たな開発を計画する場合、開発地における都市計画について都市計画担当、商工担当及び農政担当部局が相互に調整を図りながら、開発が円滑に進むよう連携して取り組む必要がある。

### 3 「基本的な考え方」の位置付け

「基本的な考え方」は、地域未来投資促進法等を活用した開発にあたり、県として考える都市計画制度の運用上、配慮すべき内容を整理したものである。(以下、4及び5参照)

- ・ 県都市計画担当部局においては、庁内関係課から都市計画に係る調整に関する照会に対して、「基本的な考え方」に基づき対応することとする。
- ・ 市町村においては、県が示す「基本的な考え方」について、都市計画担当、商工担当及び農政担当など開発に係る各部局において共有かつ認識してもらい、今後の開発にあたっての都市計画に係る調整が適切かつ円滑に進むよう対応してもらう。

### 4 「線引き都市計画区域」の市街化調整区域における開発の基本的な考え方

#### <地域未来投資促進法・農村産業法関係共通>

#### (1) 市街化区域内を優先すること

- ・ 市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、市街化区域内において現に宅地化された土地の活用を優先すること。(資料3、4参照)
- ・ 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当な場合は、インターチェンジ又は幹線道路に近接した区域とするなど、当該地域における交通網の整備状況などを踏まえたうえで、市街化調整区域において行う必然性・必要性を認めることができること。(資料4参照)
- ・ 市街化区域内の土地を優先的に「産業導入地区」の区域として設定すること。(資料8)

#### <地域未来投資促進法関係>

#### (1) 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和が保たれること

- ・ 都市の将来像を実現するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」)及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下「市町村マスタープラン」)に示す土地利用の方針との調和(※1)が保たれること。(資料3参照)

# (案)

## (2) 立地適正化計画との整合が図られること

- ・ 市町村マスタープランには、都市再生特別措置法第 81 条に規定する立地適正化計画の記載事項（住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針）が含まれることから、居住や都市機能の誘導を図る上で支障とならないことなど、この記載の内容と整合が図られること。（資料 4、5、6 参照）

## (3) 周辺の市街化を促進するおそれがないこと

- ・ 「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定に伴い、市街化調整区域において大規模な公共施設整備を要することのないようにするとともに、商業施設等の集客性のある施設又は住宅等の市街化を促進する施設の新たな立地を誘発しないことが求められること。（資料 3 参照）
- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、当該区域における開発は、良好な自然・営農環境の保全や将来の土地利用上の支障とならないよう特に配慮しなければならないこと。（資料 2 参照）

## (4) 開発後は市街化区域へ編入することを原則とすること

- ・ 地域未来投資促進法を活用し開発する区域においては、将来的に都市的土地利用が図られることが想定されることから、開発後は市街化区域への編入（※2）を原則として、計画的かつ一体的な市街地形成を図ること。（資料 2 参照）

## (5) 市街化調整区域の性格を踏まえた用途とすること

- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、商業施設等の集客性のある施設は、市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設として望ましいものではないこと。（資料 4 参照）

## (6) 地区計画を定めること

- ・ おおむね 5 ha 以上の開発が行われ、土地利用の方向性が明らかな開発予定地区については、将来に向けて計画的な開発を担保するため、地区計画を定めること。（資料 2 参照）

# (案)

## <農村産業法関係>

### (1) 原則として「産業導入地区」の区域を設定しないこと

- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、原則として「産業導入地区」の区域を設定しないものとする（※3）。（資料9参照）

## 5 「非線引き都市計画区域」の白地地域における開発の基本的な考え方

### <地域未来投資促進法・農村産業法関係共通>

### (1) 用途地域内を優先すること

- ・ 白地地域における無秩序な市街化を抑制するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、用途地域内において現に宅地化された土地の活用を優先すること。（資料3、4参照）
- ・ 用途地域内の土地を優先的に「産業導入地区」の区域として設定すること。（資料8）

### (2) 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの整合が図られること

- ・ 都市の将来像を実現するため、地域未来投資促進法等を活用した開発は都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに示す土地利用の方針に沿った内容であること。（資料4、7参照）

### (3) 立地適正化計画との整合が図られること

- ・ 市町村マスタープランには、都市再生特別措置法第81条に規定する立地適正化計画の記載事項（住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針）が含まれることから、居住や都市機能の誘導を図る上で支障とならないことなど、この記載の内容と整合が図られること。（資料4、6参照）

### (4) 用途地域や地区計画を定めること

- ・ おおむね5ha以上の開発が行われ、土地利用の方向性が明らかな開発予定地区については、将来に向けて計画的な開発を担保するため、地区計画を定めること。  
また、用途地域を定めるなどの必要な規制誘導策を行い、一体的かつ計画的な市街地形成を図ること。（資料2参照）

## (案)

- ※1 ・ 資料1の「(5) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域」における配慮の対象施設(高速自動車国道IC等近接に立地する工場など)について「開発許可の配慮」を受ける場合は、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランにおいて、当該区域を文面及び図面に可能な限り具体的に位置付けるとともに、地域経済牽引事業の内容についても具体的に記載(例:工業施設、物流施設など)しておくこと。

なお、都市計画区域マスタープランには、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」に当該区域と地域経済牽引事業の内容を、「附図-2 市街地の土地利用方針図」に当該区域の位置を記載するものとし、その記載にあたっては、目標年次を踏まえ、商工担当部局や農政担当部局等の関係部局と調整を図ったうえで記載するものとする。

- ※2 ・ 区域区分の変更を行う際には、開発区域を優先的かつ計画的に市街化区域へ編入するものとする。
- ・ 開発しようとする区域が、既成市街地と連続しないいわゆる飛地である場合は、都市計画運用指針を踏まえ、インターチェンジと一体となって計画的に整備される工業、研究業務、流通業務等の立地に適した土地の区域であって、20ha以上の規模を有するものを目途として、飛地の市街化区域に設定することができる。
- ※3 ・ 都市計画担当部局と調整を行い、市街化調整区域における地区計画を定めた場合は産業導入地区の区域を設定することができる。

### (添付資料)

- 資料1 市街化調整区域の開発許可関係の手続きに関する配慮
- 資料2 新潟県都市計画基本方針 (抜粋)
- 資料3 地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針 (抜粋)
- 資料4 地域未来投資促進法における基本計画のガイドライン (抜粋)
- 資料5 地域未来投資促進法における土地利用調整計画のガイドライン (抜粋)
- 資料6 都市再生特別措置法 (抜粋)
- 資料7 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律 (抜粋)
- 資料8 農村地域への産業の導入に関する基本方針 (抜粋)
- 資料9 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に関するガイドライン (抜粋)



# 市街化調整区域の開発許可関係の手続に関する配慮

## ③ 規制の特例措置等

- 基本計画において重点促進区域が設定され、さらに、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、都道府県の同意を得ている場合、開発許可関係手続での配慮を受けることができる。
- 具体的には、地域経済牽引事業の用に供する以下の対象施設に関して、都市計画法上の市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとしている。

### 都市計画法の開発許可制度とは

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発を抑制

### 地域未来法を活用した開発許可関係手続に係る配慮

- 所要の手続を経ることで、下記の対象施設に関しては、市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとされる。

### <配慮の対象施設>

- (1) **流通の結節点**  
高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場
- (2) **原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍**  
医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場
- (3) **変電所の近傍**  
変電所（構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するもの）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ha以上のもの）
- (4) **高速自動車国道等のICの近傍**  
高速自動車国道等のICの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てるための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）
- (5) **地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域**  
都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のIC又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法に規定する都市機能増進施設を除く。）



# 新潟県都市計画基本方針



平成 17 年 9 月

新潟県土木部都市局

## 第7章 土地利用の方針

- (イ)工業地、流通業務地は、工業地域、工業専用地域
- (ロ)住宅地は、低層住居専用地域、中高層住居専用地域、第一種住居地域
- イ. 新市街地では、主要用途に位置付けられた市街地像を実現するために、特別用途地区、地区計画等の策定によりきめ細やかな土地利用誘導を行うこととします。なお、特別用途地区、地区計画等を指定する場合は、上記アの主要用途に即した用途地域指定によらなくても良いものとします。
- ウ. 快適な居住環境を確保するため、住工混在地域における用途の純化及び用途地域の指定を積極的に行うこととします。
- エ. 住居系の用途地域指定に関して、特に幹線道路沿道や新幹線沿線などにおいて環境基準を十分に勘案し、土地利用規制・誘導を行うものとします。

## ②その他の地域地区等の指定

### 1) その他の地域地区等の指定

各地域の将来都市像を実現するために、用途地域と合わせてその他の地域地区を的確に組み合わせて定めることを検討することとします。特に、高度利用、土地利用転換、良好な環境の形成及び維持を図る場合には、積極的に指定します。

### 2) 地区計画の指定

地区固有の課題に応じて、地区レベルでの詳細な土地利用の規制・誘導を行うために、地区計画を積極的に策定を検討することとします。

## 2 白地地域等の土地利用方針

### (1) 白地地域等について

非線引き都市計画区域における用途地域以外の地域は、都市計画における法的な土地利用規制制度がなく、将来の土地利用の方向性が定まっていない地域です。

また、線引き都市計画区域における市街化調整区域は、都市計画においては「市街化を抑制すべき区域」とされ、開発が制限されています。しかし、将来の土地利用の方向性が定まっていないため、一部地域において沿道開発の進展や集落環境の悪化が起っています。

これらの地域を、「白地地域等」と呼びます。

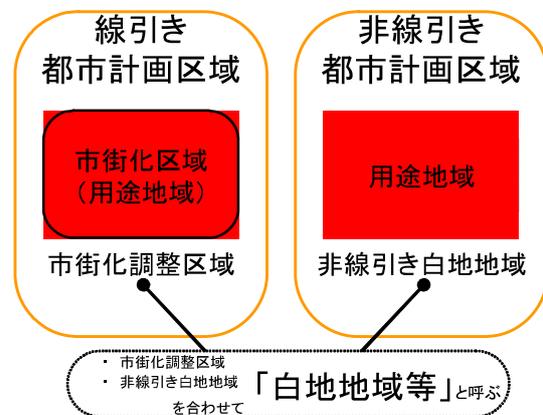


図 7-1 白地地域等について

### (2) 白地地域等の土地利用方針策定の目的

白地地域等は、農林漁業との健全な調整を図りつつ、保全すべき土地を明確に位置付けるべきとされています。平成 12 年の都市計画法の改正により、良好な環境の形成または維持する観点から土地利用に関する制度改正が行われました。このことを踏まえ、白地地域等における土地利用の将来の方向性を示し、新たな土地利用規制制度の一体的な運用が図られるよう、白地地域等の土地利用方針を策定することとしました。

### (3) 白地地域等の現状と課題（非線引き白地地域を主体としたもの）

#### ①開発による里山や林地の消失

森林を伐採する宅地開発等によって、里山や林地といった身近な自然環境が失われつつあります。



写真 7-1 開発による里山や林地の消失  
(柏崎市)

#### ②農地と宅地の混在

優良な農地であった地区に、一体的な土地利用計画がない中で、個別の開発が進み、農地と宅地が混在している状況が見られます。

このような虫食いの土地利用がされた場合、営農環境に与える影響が問題となります。



写真 7-2 農地と宅地の混在  
(三条市)

#### ③低層建築物と中高層建築物の混在

低層建築物に隣接して、中高層建築物が立地している状況が見受けられます。

このように低層建築物と中高層建築物が混在して立地すると、日照などの住環境への影響が問題となります。



写真 7-3 低層建築物と中高層建築物の混在  
(湯沢町)

#### ④建物用途の混在

住宅に隣接して工場や事業所が立地するなど建物用途が混在している状況が見受けられます。

このような建物用途の混在によって、騒音や振動といった問題が発生することが懸念されます。



写真 7-4 建物用途の混在（柏崎市）

#### ⑤基盤整備の伴わないミニ開発の進行

3,000㎡未満のミニ開発は、開発許可が不要であることから、住宅地に接続する道路が狭く、行き止まりの状況も見られます。

このような基盤整備を伴わない開発によって、周辺住環境の悪化が懸念されます。



写真 7-5 基盤整備を伴わないミニ開発の進行（旧中之島町）

#### ⑥郊外への市街地拡散による中心部の空洞化

近年、郊外部における大規模商業施設が多く立地したことに伴い、都市中心部では商業店舗の撤退が増えております。また、居住人口の減少も見受けられます。

このような郊外への市街地拡散が中心部の空洞化を招くこととなり、まちづくりを進める上で大きな支障となっています。



写真 7-6 郊外への市街地拡散による中心部の空洞化（三条市）

### （４）基本的な考え方

白地地域の土地利用における基本的な考え方は次の通りとします。

#### ①守るべき自然環境や農地を保全し継承する

- ア．森林や湖沼などのすぐれた自然や生態系の保全に努めます。
- イ．優良な農地を保全し良好な営農環境の確保を図ります。
- ウ．美しい田園風景や自然景観を地域の財産として継承します。

## ②良好な集落環境の維持及び形成に努める

- ア. 集落環境に支障を与える用途の建築物や、大規模な建築物の立地を抑制します。
- イ. 町家や漁村集落など地域固有の特徴ある集落環境を保全し継承します。
- ウ. コミュニティの総意による計画的な里づくりを支援します。

## ③地域特性に応じた計画的な土地利用による土地の有効利用を図る

- ア. 土地利用の混在を抑制し、良好な居住環境の形成に努めます。
- イ. 土地利用計画と基盤整備との整合を図ります。
- ウ. 将来のまちづくりに支障とならないよう、計画的な開発誘導を行います。

## (5) 地域区分及び方向性

白地地域等を 6 地域に区分し、それぞれの地域区分に応じた土地利用の方向性を次の表の通り定めます。

表 7-1 白地地域等の地域区分

地域区分	地域区分の対象となる地域の状況	土地利用の方向性
自然地域	自然公園地域、自然保全地域、森林地域、河川区域等、地域固有の良好な自然環境を有する地域等	森林や河川、海浜、湖沼等の優れた自然環境を将来にわたり保全する。
農業地域	農用地区域、農用地区域と一体的に整備、保全する地域及び農業用施設等	食料生産環境や保水機能に優れた良好な農地を将来にわたり保全する。
集落地域	農村集落とその周辺の農地や低層戸建住宅と田園環境が調和し、土地・建物用途の混在が少ない良好な集落居住地域等	農村集落の伝統的農村景観と営農環境を保全し、ふるさとの姿を残す。自然環境及び景観と調和した低層戸建住宅を主体としたゆとりある集落居住環境の維持・保全を図る。
歴史集落地域	街道沿いに見られる町屋の街並みや漁村地区など、比較的民家が集積した歴史的な街並みを形成している地域等	歴史的な街並み景観の活用と生活・防災環境の向上を図る。
混合地域	ミニ開発による土地利用の混在や局所的に中高層建築物が立地し土地の高度利用がなされているなど、土地・建物用途が混在している地域等	一定程度の土地利用がなされている地域において、土地利用の規制・誘導により、生活環境の改善を図る。
特定地域 ※	土地利用計画に基づき、計画的なまちづくりを行う地区として明確に位置付けられた地域 将来的に市街化区域への編入や用途地域の指定、又は地区計画の適用が見込まれる地域等	周辺環境と調和を図りながら、地域に必要な公共公益施設や地域活性化を図るため、特定施設（住宅団地、商業施設、工業・物流施設、リゾート施設等）の立地を誘導する。

※ 関係機関との調整が図られていない開発予定地は、「白地地域等の土地利用現況図」に示していない。

## (6) 配置の方針

### ①自然地域

#### 1) 地域指定の方針

- ア. 保安林、風致地区について指定します。
- イ. その他、森林となっている地域を含めた一体の地域を指定します。
- ウ. 当該地域での全ての開発・建築を規制するものではないことから、住居等が含まれる場合であっても、自然環境を一体として保全することが望ましい地域を指定します。

#### 2) 地域指定後の対応方針

- ア. 風致地区等の指定を積極的に行います。
- イ. 建築形態規制の指定基準（容積率 50%、建ぺい率 30%）の指定を促進します。



写真 7-7 自然地域（小千谷市）

### ②農業地域

#### 1) 地域指定の方針

- ア. 農振農用地等の優良な農地について指定します。
- イ. 当該地域での全ての開発・建築を規制するものではないことから、小規模な開発、個別の施設が含まれる場合であっても、これを含めて指定します。

#### 2) 地域指定後の対応方針

- ア. 建築形態規制の指定基準（容積率 50%、建ぺい率 30%）の指定を促進します。



写真 7-8 農業地域（小千谷市）

### ③集落地域

#### 1) 地域指定の方針

- ア. 農家住宅、専用住宅が大半の地域について指定します。
- イ. 現状の土地利用を基本とし、将来、積極的に市街地としない地域とします。
- ウ. 優良農地は指定しないこととします。

#### 2) 地域指定後の対応方針

- ア. 特定用途制限地域、地区計画等の指定を促進します。
- イ. 建築形態規制の指定基準（容積率 100%、建ぺい率 50%）の指定を促進します。



写真 7-9 集落地域（小千谷市）

#### ④歴史集落地域

##### 1) 地域指定の方針

- ア. 歴史的な形態を備えた一団の集落について指定します。
- イ. 優良農地は指定しないこととします。

##### 2) 地域指定後の対応方針

- ア. 特定用途制限地域、地区計画等の指定を促進するとともに、景観に配慮します。
- イ. 建築形態規制の指定基準（容積率 200%、建ぺい率 60%）の指定を促進しますが、現状の建築形態を維持する観点から、地域の実情を十分に勘案することとします。



写真 7-10 歴史集落地域（旧相川町）

#### ⑤混合地域

##### 1) 地域指定の方針

- ア. 沿道開発が進行している地域、建築用途が混在している地域について指定します。
- イ. 優良農地は指定しないこととします。

##### 2) 地域指定後の対応方針

- ア. 特定用途制限地域、地区計画等の指定を促進します。
- イ. 用途地域の周辺部では、用途地域の指定を促進します。
- ウ. 建築形態規制の指定基準（容積率 200%、建ぺい率 60%）の指定を促進します。



写真 7-11 混合地域（荒川町）

#### ⑥特定地域

##### 1) 地域指定の方針

- ア. おおむね 5ha 以上の開発が行われ、土地利用の方向性が明らかな一団の開発済み地区及び開発予定地区について指定します。

##### 2) 地域指定後の対応方針

- ア. 特定用途制限地域、地区計画等の指定を促進します。
- イ. 用途地域の周辺部では、用途地域の指定を促進します。
- ウ. 建築形態規制の指定基準（容積率 200%、建ぺい率 60%）の指定を促進します。



写真 7-12 特定地域（新発田市）

## (7) 計画的な開発誘導の方針

### ①市街化調整区域における計画的な開発誘導の方針（線引き都市計画区域）

#### 1) 基本的な考え方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であることから、当該区域における開発は、良好な自然・営農環境の保全や将来の土地利用上の支障とならないよう特に配慮しなければなりません。

また、人口及び産業の見通し、市街地の土地利用状況等から、新たに市街地拡大の必要性が認められる場合には、農林漁業との調整を行い、市街化区域編入を前提として計画的かつ一体的な市街地形成を図ることとします。

#### 2) 市街化調整区域における計画的な開発誘導の方針

以下のア、イの条件をともに満たす地区については、開発検討地区とし、土地区画整理事業等一体的な開発及び地区計画策定により土地利用計画に基づいた計画的な開発誘導を行うこととします。

ア. 下記に挙げる3項目のいずれかに該当する地区

(ア) 公的機関による土地利用計画がある地区

(イ) 鉄道駅、空港、港湾、インターチェンジ等の交通・物流拠点の周辺地区（主要用途は、工業、流通業務）

(ウ) 公共交通機関を円滑に利用できる生活利便性の高い地区（主要用途は、商業、業務、住居）

イ. 下記に挙げる5項目の要件全てに該当すること

(ア) 市町村の都市計画に関するマスタープラン等に将来市街地として位置付けられ、かつ、マスタープランにおける用途と整合が図れていること

(イ) 幹線道路および補助幹線が適正に配置され、かつ、それに接続する道路が体系的に整備されていること、または、整備が見込めること

(ウ) 開発される地域の発生、集中交通により、既存道路の機能を損なわないこと、または、機能確保の対策が見込めること

(エ) 既存の公共施設等を有効に活用できること

(オ) 既成市街地と一体的な土地利用となること

#### 3) 特定保留地区

市街化調整区域のうち、特定保留地区に位置付けられた地区は、優先的に開発すべき開発検討地区とします。ただし、土地区画整理事業等一体的な開発及び地区計画策定により土地利用計画に基づいた計画的な開発誘導を行うこととします。

### ②白地地域における計画的な開発誘導の方針（非線引き都市計画区域）

白地地域において新たに開発を行う場合は、農林漁業と調整を行い、用途地域内の土地利用の状況、都市の発展の動向、自然条件及び交通条件、既存の都市基盤施設の有効利用などに配慮した適正な規制、誘導を図ることとします。

大規模な開発が見込まれる地域については、用途地域指定、地区計画策定などの必要な規制誘導策を行い、一体的かつ計画的な市街地形成を図ることとします。

また、農林漁業などによる土地利用規制がなく、都市的土地利用が発生する可能性が高いと判断される地域については、用途地域や特定用途制限地域の指定などにより、開発の規制、誘導を図ることとします。

## (8) 地域区分の見直しについて

### ①白地地域等の土地利用現況図の取扱い

白地地域等の土地利用方針については、都市計画区域マスタープランでは文章により、各地域区分（6区分）別に土地利用の方針を示します。

図面については「白地地域等の土地利用現況図」とし、現在の土地利用状況を基に



○地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（令和二年総務省、財務省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省告示第二号）

最終改正 令和七年三月三十一日

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下「法」という。）第三条第一項の規定に基づき、地域経済牽引事業の促進に関する事項及び地域経済牽引支援機関の連携に関する事項を次のとおり定める。

第一 地域経済牽引事業の促進に関する事項

イ 地域経済牽引事業の促進の目標に関する事項

(1) 地域経済牽引事業の促進による経済的効果に関する目標

① 目指すべき地域の将来像の概略

地域経済分析システム等を活用して、地域経済牽引事業として促進しようとする産業及びその関連産業の構造、雇用状況、需要構造、地域内の事業者が地域経済に与える影響等の地域経済の定量的な把握及びその分析を行った上で、目指すべき地域の将来像の概略について定めるものとする。

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

土地改良法（昭和二十四年法律第九十五号）第八十七条の三第一項（同法第九十六条の四第一項において準用する場合を含む。）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。）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。また、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。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。

(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

① 市街化調整区域における土地利用の調整に関する基本的な考え方

重点促進区域及び土地利用調整区域の設定に当たっては、市街化区域（非線引き都市計画区域にあつては用途地域）内において現に宅地化された土地の活用を優先するものとする。

ただし、市街化区域において適切な土地がないと認められ、かつ、地形・環境等の自然的条件、

雇用、交通、土地利用、産業等の経済的社会的条件及び災害の発生のおそれを総合的に勘案し、やむを得ないと認められる場合には、都市計画（都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を含む。）及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれることを前提に、市街化調整区域において重点促進区域及び土地利用調整区域を定めることを妨げないものとする。

この場合、重点促進区域及び土地利用調整区域の設定に伴い、市街化調整区域において大規模な公共施設整備を要することのないようにするとともに、地域経済牽引事業と関係のない施設、商業施設等の集客性のある施設又は住宅等の市街化を促進する施設の新たな立地を誘発しないことが求められる。

② 市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設

(1)及び(3)①を踏まえ、市街化調整区域に設定される重点促進区域及び土地利用調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設としては、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当であって、地域経済牽引事業の効果を発揮する上



# 地域未来投資促進法における 基本計画のガイドライン

令和7年4月  
経済産業省  
経済産業政策局  
地域経済産業政策課

経済牽引事業に関係する任意の事業者や、地域経済牽引事業を実施する事業者の全部又は一部とすることができる。ただし、地域がそれぞれの実情を踏まえた意欲的な数値目標を設定することが望ましい。数値設定についての考え方は別紙で説明すること。

なお、上記の目標値は地域経済牽引事業計画の実施期間が5年の場合を前提としており、地域経済牽引事業計画の実施期間が5年に満たない場合、地域経済牽引事業計画の実施期間に応じた数値を定めることができるものとする。

#### 4 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（重点促進区域）

##### (1) 重点促進区域

基本方針第1ロ(2)及びへに基づいて記載すること。

重点促進区域は、地域の特性が顕著に存在する地域及びその周辺地域（工業団地、観光地、商業エリア、交通インフラ又は主要な大学若しくは研究機関が存在する地域等）を字単位で定めること。ただし、字が住所に含まれていない場合には、図面等で定めることができるものとする。

総論として、おおよその面積（ヘクタール単位）、地域の概況及びインフラの整備状況（予定を含む。）を記載し、対象区域を図面等で図示すること。

区域内に農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域や市街化調整区域を含む場合は、区域内のどの部分が該当するかの概要を記載すること。

設定される区域について、次のような土地利用関係の諸計画との関係を記載し、整合的であることを確認すること。

- ① 国土形成計画・国土利用計画・土地利用基本計画
- ② 都市計画及び都市計画法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針
- ③ 中心市街地の活性化に関する法律に規定する基本方針及び基本計画
- ④ 河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国又は地方公共団体（港務局を含む。）の計画
- ⑤ 農業振興地域整備基本方針及び農業振興地域整備計画

なお、上記②における「都市計画及び都市計画法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針」には、立地適正化計画を含むものとする。

環境保全上重要な地域のうち次の地域には、重点促進区域の設定を行わないこと。

- 自然公園法に規定する国立・国定公園区域

- 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区

重点促進区域に次の環境保全上重要な地域が含まれる場合、地域経済牽引事業の実施により自然環境へ重大な影響がないように十分に配慮するものとする。

- 自然環境保全法に規定する都道府県自然環境保全地域
- 自然公園法に規定する都道府県立自然公園
- その他の環境保全上重要な地域（環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落、生物多様性の観点から重要度の高い湿地、自然再生推進法に基づく自然再生事業の実施地域、シギ・チドリ類渡来湿地、国内希少野生動植物種の生息（繁殖・越冬・渡り環境）・生育域等）

環境保全上重要な地域として重点促進区域から除外する地域については、その位置が明らかになるように地図上に図示すること。

また、環境保全上重要な地域については、事前に関係都道府県及び市町村の環境部局に相談し、確認を行うこと。

## （2）区域設定の理由

地域の特性の賦存状況を踏まえて、当該区域を重点促進区域とした理由（例えば、特に重点的に存在する地域の強み、交通インフラなど産業向けインフラの整備状況、遊休地の利活用等。）を具体的に記載すること。

区域が複数ある場合は、区域ごとにその理由を記載すること。

重点促進区域を定め、土地利用調整を行う場合にあっては、基本方針第1へ（2）を踏まえ、既存の工業団地、遊休地等の把握を行い、こうした用地が存在する場合には、その土地を優先して活用することとする。工場適地調査を利用している場合は、調査時点を明確に記載すること。

また、基本方針第1へ（2）及び（3）を踏まえ、農用地区域外の土地及び市街化区域（非線引き都市計画区域にあっては用途地域）内において現に宅地化された土地を優先して活用することとする。

これらの活用を優先すべき土地が存在するにもかかわらず、それ以外の土地に重点促進区域を設定する場合には、その理由を記載すること。

重点促進区域を設定しようとする場合であって、重点促進区域において工場立地法の特例のみを活用しようとする場合は、その旨を記載すること。

なお、重点促進区域の設定に当たっては、地域経済牽引事業を実施する企業による具体的な事業計画やそれに基づく土地利用調整の見通しまでを求めるものではない。

## 9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整に関する基本的な事項

### (1) 総論

土地利用の調整が必要となる土地の区域（農地及び市街化調整区域）について、重点促進区域ごとに漏れのないように地番単位で対象地区を定めること（5万分の1以上の縮尺の地図等を利用し、地図上に図示することも可）。

重点促進区域ごとに土地利用の調整が必要となる土地の区域について、現状の土地利用の状況及び公共施設の整備状況等を、「4（1）重点促進区域」よりも具体的に地番単位で記載すること。特に、これらの区域については、新たに大規模な公共施設整備を要しないことが求められるため、公共施設について、整備済みのもの、整備中のもの等、どのような状況であるか分かるようにし、新たに大規模な整備を行わずとも、既存の公共施設によって対応することが可能である（問題がない）ことが分かるよう記載すること。なお、公共施設の整備について、事業者が行う場合には、その旨を記載すること。

このほか、基本方針において基本計画が調和を図ることとされている土地利用関係の諸計画を踏まえた上で、農地及び市街化調整区域に該当する土地において、どのような地域経済牽引事業を実施するのか、それが土地利用関係の諸計画の記述と調和したものであるかについて記載すること。

遊休地等の把握状況を「4（2）区域選定の理由」よりも具体的に地番単位で記載するとともに、それらの土地の活用方針についても記載すること。

### (2) 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

重点促進区域に農地を含んでおり、土地利用調整を行う場合には、土地利用調整区域を設定するに当たっての調整方針を定めること。

その際、基本方針第1へ（1）及び（2）の記載事項に基づき、同第1へ（2）①から⑤までに記載されている考え方に基づく方針を含め、地域の実情を踏まえて、具体的に記載すること。

記載に当たっては、関係都道府県及び市町村の農業振興地域制度及び農地転用許可制度担当部局に確認をとること。なお、事前に地方農政局に諮る必要はない。

また、基本方針第1へ（2）⑤における「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」に関しては、農地中間管理機構関連事業に係る土地改良事業計画について、都道府県知事により工事着手の前に公告・縦覧が行われる。当該公

告・縦覧が行われる以前においても、優良農地の確保に係る政策との整合性を確保する観点から、都道府県の農政部局と密接に調整することとし、農地中間管理機構関連事業を行うことを前提に、現地調査や地権者への説明等の事前準備作業に着手し、農地中間管理機構関連事業を行う予定地として相当程度決定されている農地も「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」に含むものとする。また、都道府県の農政部局は、地域経済牽引事業を計画している者から農地中間管理機構関連事業を行う予定地について問合せがあった場合には、情報提供を行うことが望ましい。

### (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

重点促進区域及び土地利用調整区域の設定に当たっては、市街化区域内において現に宅地化された土地の活用を優先すること。ただし、市街化区域において適切な土地がないと認められ、かつ、災害の防止その他の事情を考慮し、やむを得ないと認められる場合には、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）との調和が保たれることを前提に、市街化調整区域において重点促進区域及び土地利用調整区域を定めることを妨げない。

重点促進区域に市街化調整区域を含んでおり、土地利用調整を行う場合には、土地利用調整区域を設定するに当たっての調整方針を定めること。

この場合、市街化調整区域において立地の考えられる施設は、基本方針の第1へ(3)②に規定されるもの(※)となるところ、重点促進区域において、当該地域における交通網や公共施設の整備状況、既存の企業の立地状況、地域資源の賦存の状況等を踏まえた地域の強みやそれらを踏まえた事業実施の必然性、必要性等の立地面における条件（市街化調整区域において行う必然性・必要性）を認めることができるか、また、その条件が(※)のいずれに当たるのか具体的に記載すること。なお、都市計画法に基づく開発の方針等との調和規定を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、商業施設等の集客性のある施設は、市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設として望ましいものではない。

特に、v)の施設の立地のための土地利用の調整を行うことが想定される場合、重点促進区域内において、都市計画区域マスタープラン、かつ、市町村マスタープラン（以下「都市計画区域マスタープラン等」という。）に即して、「地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定

める区域」（以下「設定する区域」という。）を定める必要があることから、次の点に留意して設定する区域について記載すること。

- ▶ 都市計画区域マスタープラン等に産業立地のための土地利用に関する事項を位置付けること。
- ▶ 設定する区域は字単位で記載し、図面等で区域を明示すること。ただし、都市計画区域マスタープラン等において、当該区域を図面等で明示している場合は当該図面等を引用しても差し支えない。また、都市計画区域マスタープラン等に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即していることを明らかにするために、これら方針の産業立地に係る記載を引用すること。その際、近接する高速自動車国道等のインターチェンジや幹線道路からの距離や名称を記載すること。
- ▶ 設定する区域については、区域内に必要な公共施設、緑地等を計画的に配置（以下「計画的な開発を担保」という。）する観点から5ヘクタール以上とすることが望ましい。なお、地域の実情に応じた規模を設定することを妨げるものではないが、この場合、計画的な開発を担保することが望ましく、その方法としては、地区計画の策定や都市計画法第34条第12号に基づく条例の区域設定などが考えられる。
- ▶ なお、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、設定する区域に以下イからへまでの災害リスクの高いエリアを含まないこと。
  - イ 災害危険区域
  - ロ 地すべり防止区域
  - ハ 急傾斜地崩壊危険区域
  - ニ 土砂災害警戒区域
  - ホ 浸水被害防止区域
  - へ 浸水想定区域のうち、一定の区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域）

また、立地面における条件並びに基本計画における地域の特性及びその活用戦略等を踏まえ、当該地区にどのような施設の立地を図る必要性が認められるか、想定される対

象施設について、食品関連物流施設や植物工場など用途等が分かるように具体的に記載するとともに、できる限り施設規模や品目名等についても具体的に記載すること。なお、記載に当たっては、地域経済牽引事業を実施する企業による具体的な事業計画までを求めるものではない。

なお、記載に当たっては、当該施設に係る開発行為に関する地方公共団体の開発許可担当部局に確認及び調整を行うこと。記載に当たっては、事前に地方整備局に諮る必要はない。

(※) 周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当であって、地域経済牽引事業の効果を発揮する上で次のような立地を得られることが特に必要である。

i) 流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場

ii) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場

iii) 変電所の近傍

変電所（電気事業法施行規則第1条第2項第1号に規定する変電所のうち、構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するものに限る。）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ヘクタール以上のものに限る。）

iv) 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍

高速自動車国道又は自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）のインターチェンジの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、道路法施行規則（昭和27年建設省令第25号）第4条の8の2第1項第1号に規定する自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための

設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。)

v) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域

都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する都市機能増進施設を除く。）

## 10 計画期間

計画期間は5年（同意の日から5年を経過する日が属する年度末）を原則とする。

5年よりも短期又は長期の期間を設定する場合には、当該計画期間の合理性について記載すること。なお、減収補てんの対象時期を根拠とする計画期間の短縮は合理性を有するとはいえない。

計画期間は、「本計画の計画期間は計画同意の日から○年度末日までとする。」と正確に記載すること。

## 11 その他基本計画の作成に当たり留意すべき事項

基本計画の作成に当たっては、下記事項についても留意すること。

(1) 提出部数は正本6部とする。

(2) 都道府県警察に対する通知に関して、次の事項に留意すること。

- ① 市町村及び都道府県は、基本計画を作成し、又は同意基本計画を変更しようとする場合には、あらかじめ、十分な時間的余裕をもって都道府県警察に通知を行うこと。
- ② ①による通知を受けた都道府県警察は、犯罪及び事故防止並びに地域の安全と平穏を確保する観点から意見がある場合には、速やかに市町村及び都道府県に協議を求めることとなるので、当該協議を求められた市町村及び都道府県は、都道府県警察と、誠実かつ迅速に協議を行うこと。なお、都道府県警察は、市町村及び都道府県から、法第7条第2項第3号に掲げる者として同条第1項の地域経済牽引事業促進協議会への参加を求められた場合には、可能な限り参加に努めることとされている。

(3) 基本計画の同意申請に係る標準処理期間

# 地域未来投資促進法における 土地利用調整計画のガイドライン

令和5年7月  
経済産業省  
地域経済産業グループ  
地域未来投資促進室

## 第1 土地利用調整計画の作成について

法第11条第1項に基づく土地利用調整計画の作成に当たっては、次の事項に留意すること。なお、土地利用調整計画の様式例・記載要領については、別紙を参考にすること。

### (1) 土地利用調整区域

土地利用調整区域に設定しようとする区域について、所在（地番単位）、面積（百平方メートル単位）について記載するものとする。

やむを得ず土地利用調整区域に農地を含める場合においては、現況地目別面積、用途区分別面積を記載するものとする。なお、記載に当たっては、市町村の農業振興地域制度担当部局、農地転用許可制度担当部局及び農業委員会と十分調整するものとする。

また、土地利用調整区域に市街化調整区域を含める場合においては、区域毎の面積に加え、(2)ロの施設ごとに、①現況（地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設等）、②位置（土地利用調整区域における当該施設の位置）を記載するものとする。①・②は図面でも可とする（その場合、それぞれの縮尺は①二千五百分の一以上、②五万分の一以上とする。）。なお、記載に当たっては、市町村の都市計画担当部局及び開発許可担当部局と十分調整するものとする。

### (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に掲げる事項

#### イ 当該地域経済牽引事業の内容

基本計画において定めた当該区域での実施を想定する地域経済牽引事業の内容（地域の特性の活用、高い付加価値の創出、地域の事業者に対する相当の経済的効果等）について、当該土地利用調整区域で事業を行う必要性を踏まえた上で記載するものとする。

#### ロ 当該地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

土地利用調整区域及び当該区域に整備しようとする施設ごとに、予定建築物の用途（施設の種類（工場、物流施設等））、予定建築物の敷地面積（百平方メートル単位）及び開発区域の面積（百平方メートル単位）を記載するものとする。

なお、予定建築物の敷地面積とは、想定する地域経済牽引事業を実施するために整備しようとする施設の用に供する土地の全面積をいう。

### (3) 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

#### ① 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

基本方針及び同意基本計画を踏まえて、農業振興地域整備計画や市町村都市計画等の各種計画との整合を図りながら、適切に当該区域を土地利用調整区域として設定していることを確認するため、基本方針第1～(2)及び「地域未来投資促進法における基本計画のガイドライン」の「第1 9(2) 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項」に基づき定めた同意基本計画の土地利用調整方針に即し、農業振興地域制度担当部局、農地転用許可制度担当部局及び農業委員会と調整した結果を記載するものとする。

なお、土地利用調整区域の設定に当たっては、農用地区域外での施設整備の可能性を検討する必要があるが、この検討は、重点促進区域の中で限定的に行えば足りる。

また、やむを得ず、農用地区域を含める場合には、把握した立地ニーズから想定される施設の種類や面積を踏まえ、農用地区域以外の土地では事業の目的が達成できない理由を確認し、適切に設定すること。

#### ② 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

基本方針及び同意基本計画を踏まえて、土地利用調整計画の作成に当たっては、都市計画及び都市計画法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならないとされているが、この「都市計画」には、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針が含まれ、また、「都市計画法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針」には、都市再生特別措置法第81条に規定する立地適正化計画の記載事項が含まれることから、これらの記載との整合が図られるよう、また、その後の開発許可手続が迅速に行われるよう、都市計画担当部局及び開発許可担当部局と十分調整をすること。

なお、都道府県知事への協議に際しては、土地利用調整計画に、具体的な土地利用が分かる資料（土地利用計画図等）を添付することが望ましい。



## 都市再生特別措置法

平成 14 年 4 月 5 日  
法律第 22 号

現在施行 令和 6 年 11 月 8 日

(立地適正化計画)

第八十一条 市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
  - イ 誘導施設の整備に関する事業
  - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
  - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 五 居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確

保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項

六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項

七 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

（都市計画法の特例）

第八十二条 前条第二項第一号に掲げる事項が記載された立地適正化計画が同条第二十三項（同条第二十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該事項は、都市計画法第十八条の二第一項の規定により定められた市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部とみなす。

## 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律

昭和 46 年  
法律第 112 号

現在施行 令和 4 年 5 月 20 日

(基本計画)

- 第四条 都道府県は、当該都道府県における農村地域への産業の導入に関する基本計画（以下「基本計画」という。）を定めることができる。
- 2 基本計画においては、次に掲げる事項の大綱を定めるものとする。
- 一 農村地域への産業の導入の目標
  - 二 農村地域に導入される産業への農業従事者の就業の目標
  - 三 農村地域への産業の導入と相まって促進すべき農業構造の改善に関する目標
  - 四 農村地域への産業の導入に伴う施設用地（工場、事業場その他の施設の用に供する土地をいう。以下同じ。）と農用地等（農業振興地域の整備に関する法律第三条に規定する農用地等をいう。以下同じ。）との利用の調整に関する方針
- 3 基本計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項の大綱を定めるよう努めるものとする。
- 一 農村地域に導入される産業の用に供する施設の整備に関する事項
  - 二 労働力の需給の調整及び農業従事者の農村地域に導入される産業への就業の円滑化に関する事項
  - 三 農村地域への産業の導入と相まって農業構造の改善を促進するために必要な農業生産の基盤の整備及び開発その他の事業に関する事項
  - 四 その他必要な事項
- 4 基本計画は、基本方針に即するとともに、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、山村振興計画、農業振興地域整備計画、過疎地域持続的発展計画その他法律の規定による地域振興に関する計画及び道路、鉄道等の施設に関する国の計画並びに都市計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 5 都道府県は、基本計画を定め、又はこれを変更しようとするときは、主務大臣に協議し、その同意を得なければならない。この場合において、主務大臣は、当該同意をしようとするときは、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 6 都道府県は、基本計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。



## 農村地域への産業の導入に関する基本方針の変更の公表について

農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和 46 年法律第 112 号）第 3 条第 3 項の規定に基づき、農村地域への産業の導入に関する基本方針を次のように変更したので、同条第 5 項の規定に基づき公表する。

令和 7 年 6 月 18 日

厚生労働大臣 福岡 資麿  
農林水産大臣 小泉 進次郎  
経済産業大臣 武藤 容治

## 1 農村地域への産業の導入の目標

- (1) 農村地域における土地利用に関する計画等による農村振興の方向に即し、地域社会との調和、公害の防止等の環境の保全、農村地域の景観との調和及び農業を始めとする地域産業との協調に留意しつつ、農村地域に成長性と安定性のある産業の導入を図る。
- (2) 導入産業の業種については、市町村が定める実施計画において具体的に記載されることとなるが、当該業種の選定の考え方については、以下の考え方に即しつつ、都道府県の実情を踏まえて基本計画に記載することとする。
  - ア 地域における就業効果が見込め、地域の農業者の安定した就業機会が確保される業種であって、産業の立地・導入に伴う土地利用調整により地域の農地の集積・集約化等が図られるものなど、農業と導入産業との均衡ある発展が図られる業種を選定すること。
  - イ 地域の実情を踏まえるとともに、地域社会との調和が図られるよう配慮して業種を選定すること。
  - ウ 公害のおそれがない業種を選定するなど、環境保全に配慮すること。
  - エ 農家レストラン、農泊等の地域資源を活用した産業については、農村全体の雇用と所得向上を図る上で特に重要であるため、その積極的な導入が促進されるよう業種の選定に当たっては配慮すること。
  - オ 導入の対象となる「産業」には農業用施設において営まれる農業も含まれるため、その導入を目的とする場合には農業を業種として選定することも認められること。
- (3) 産業の立地については、国土利用計画、土地利用基本計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の各種の土地利用計画との調整を行った結果、当該地域の実施計画に定める産業導入地区において行われるよう誘導することとし、各種の土地利用計画との調整の方針等について、基本計画において具体的に記載することとする。

なお、産業導入地区の区域は、地番単位で設定することとする。

また、市町村においては、過去に造成された工業団地及び再生利用が困難な荒廃

農地を含め活用されていない土地が存在する場合には、産業導入地区の区域を定める際に、その活用を優先することとする。

また、市町村においては、こうした土地について把握を行うとともに、把握した情報を体系化し、事業者適切に開示することが望ましい。

産業導入地区への立地を想定していた事業者が立地を取りやめたり、立地した事業者がその後すぐに撤退する等の事態が生じないよう、具体的な立地ニーズや事業実現の見通しを踏まえて区域を設定する。

やむを得ず産業導入地区に農用地を含める場合においては、市町村が産業導入地区の区域を設定する際に行うべき調整について、下記の考え方に基づく具体的な方針を、基本計画において、地域の実情を踏まえて定めることとする。

ア 農用地区域外での開発を優先すること

市町村の区域内に、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づく市街化区域又は用途地域が存在する場合には、これらの地域内の土地を優先的に産業導入地区の区域として設定するなど、農用地区域外での開発を優先すること。

イ 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

農用地において導入産業の用に供する施設を整備することにより、

- ・ 集团的まとまりを持つ農用地の中央部に他の用途に用いられる土地が介在し、高性能農業機械による営農への支障が生じる
- ・ 小規模の開発行為がまとまりなく行われ、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る
- ・ 農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）第 19 条第 1 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じる

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じる事態が起きないようにすること。

ウ 面積規模が最小限であること

産業導入地区の区域として設定する面積が、事業者の立地ニーズを踏まえ、導入産業の用に供するために必要最小限の面積であること。

エ 面的整備（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）を実施した農用地を含めないこと

土地改良事業等で、区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓に該当するものを実施した農用地について、当該事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して 8 年を経過していないものは、産業導入地区の区域に含めないこと。

オ 農地中間管理機構関連事業の取組に支障が生じないようにすること

土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 87 条の 3 第 1 項（同法第 96 条の 4 第

## 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に関するガイドライン

今般、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4の規定に基づく技術的助言として、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に関するガイドライン」を取りまとめたので、法の円滑かつ適正な運用に当たっての参考とされたい。

### 第1 農業と導入産業との均衡ある発展

農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(昭和46年法律第112号。以下「法」という。)第1条及び農村地域への産業の導入に関する基本方針(平成29年8月25日付け官庁報告。以下「基本方針」という。)1(2)アにおける農業と導入産業との均衡ある発展とは、農業側において、産業の立地・導入に伴う土地利用調整により優良農地が確保され、農業従事者(その家族を含む。以下同じ。)の導入産業への安定した就業とともに担い手への農地の集積・集約化等が図られることにより、また、導入産業側において、地域の農業者の雇用により導入産業が労働力を確保し、安定した産業活動の展開が可能となることにより、農業と導入産業がそれぞれ発展することをいう。また、例えば、ICT関連産業、医療・福祉サービス、食料品製造業等の農業を支援する機能を有する産業が、基本方針3(2)に記載されているように地域の農業と相互に補完し合いながら、そのいずれもが発展することも、農業と導入産業との均衡ある発展の一形態である。

### 第2 農村地域の要件

本法における「農村地域」とは、市町村の区域を単位とし、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。)に規定する農業振興地域及びその予定地域を含む市町村、山村振興法(昭和40年法律第64号)に規定する振興山村を含む市町村及び過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法(令和3年法律第19号)に規定する過疎地域に該当する市町村の区域をいうこととされている。ただし、次に掲げる区域は農村地域に含まれないこととされている(法第2条及び農村地域への産業の導入の促進等に関する法律施行令(昭和46年政令第280号。以下「令」という。)第3条第1項)。

- ① 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)に基づく首都圏にあつては、同法の既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域を含む市町村の区域
- ② 近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)に基づく近畿圏にあつては、同法の既成都市区域又は近郊整備区域を含む市町村の区域
- ③ 中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)に基づく中部圏にあつては、同法の都市

必要に応じて、北海道経済産業局長及び北海道労働局長並びに北海道から事情を聴取する等の措置を行う。

- ⑨ 関係行政機関の長との協議を了し、主務大臣の同意が得られた基本計画の案については、農林水産大臣、経済産業大臣及び厚生労働大臣の連名により北海道知事に対して同意する旨を通知するとともに、同意を行った旨を、北海道経済産業局長及び北海道労働局長に対して通知する。

#### 4 基本計画作成後の手続

都道府県は、基本計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならないこととされている（法第4条第6項）。その手続は次のように行う。

- ① 公表は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他適切な方法により行う。
- ② 都道府県内の各市町村に対しては、基本計画を定め、又はこれを変更した旨を伝達することが望ましい。特に、変更前の基本計画に基づいて実施計画を策定済みの市町村に対しては、基本計画の変更に伴う実施計画の変更の要否に係る助言を行うことが望ましい。

### 第4 実施計画

市町村が実施計画を作成し、又は変更するときは、以下の要領でこれを行うことが望ましい。なお、特段の支障がない限り、複数市町村が共同して作成しても差し支えない。

#### 1 実施計画の記載事項

実施計画は、基本計画の内容に即するものでなければならないこととされている（法第5条第5項）。このため、実施計画の記載事項については、以下に留意して、地域の特性を活かし、その実情に応じた内容を記載することが望ましい。なお、実施計画の記載に当たっては、目標年次を記載することが望ましい。目標年次については、原則として作成した年度から5年後とすることが望ましいが、地域の実情に即してそれ以外の年度としても差し支えない。

##### (1) 産業導入地区の区域（法第5条第2項第1号）

基本方針1（3）における産業の立地の考え方及び第3の1（1）を踏まえた基本計画の内容に即して、産業導入地区の区域を記載するとともに、産業導入地区の区域の設定の考え方を記載する。なお、具体的な記載に当たっては、以下の項目に留意する。

##### ① 産業導入地区の区域

産業導入地区の区域については、産業導入地区の名称、地番及び地目別面積を記

載するとともに、当該産業導入地区の地図に加え、産業導入地区内の各地番並びに地番ごとの地目及び面積の一覧を添付する。なお、面積の記載は平米単位で記載する。

また、農業振興地域整備計画その他法律の規定による地域振興に関する計画、都市計画及び国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく土地利用基本計画との調和を図る上で、産業導入地区ごとに、これらの計画の指定状況を記載する。この場合において、農振法に規定する農業振興地域及び農用地区域が指定されているときは、産業導入地区について、同法に規定する農用地利用計画上の用途区分ごとの面積を記載するとともに、農業振興地域及び農用地区域の範囲を示す地図を添付する。また、都市計画区域が指定されている場合においては、都市計画区域、市街化区域等の範囲を示す地図を添付する。

なお、産業導入地区の区域の設定に当たっては、以下に留意する。

ア 周辺地域を含む地域全体の産業等の立地動向、市場への近接性、交通インフラの整備状況、周囲の企業の立地状況、市町村内で設定されている他の産業導入地区における土地利用の状況等を踏まえ、産業の立地の可能性を十分に勘案した上で産業導入地区の区域を定める。この場合において、造成済みの遊休地の活用を優先する。

イ 市街化調整区域においては、原則として産業導入地区の区域を設定しないものとする。ただし、産業導入地区の区域の立地上やむを得ない場合には、都市計画法第12条の5に規定する地区計画を担当する都市計画部局と調整を行い、地区計画を活用すること等により産業導入地区の区域を設定することができる。

ウ 産業導入地区の区域に自然環境保全上重要な地域が含まれる場合、自然環境への重大な影響がないように十分な配慮をするものとする。また、産業導入地区の区域に国立公園又は国定公園の区域が含まれる場合には、自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第5号に規定する公園計画等との整合を取る等の導入産業が自然環境の保全に与える影響について十分な配慮を行う。この場合においては、実施計画策定時に、国立公園については環境省地方環境事務所、国定公園については都道府県の自然環境部局との間で調整を図る。

## ② 産業導入地区の区域の設定の考え方

地域の農業者の安定した就業機会を確保し、産業の立地導入に伴う土地利用調整により地域の農地の集積・集約化等を図る観点から、周辺地域を含む地域全体の産業等の立地動向、市場への近接性、交通インフラの整備状況、周囲の企業の立地状況、市町村内で設定されている他の産業導入地区の区域における土地利用の状況等を踏まえて、①の区域に産業導入地区の区域を設定する考え方を記載する。

この場合において、他の産業導入地区の区域における土地利用の状況について記載するときは、過去に造成された工業団地等の活用を図るため、当該産業導入



## 【参考資料 2】

(報告 第1号議題)

広域都市計画マスタープランの改定について



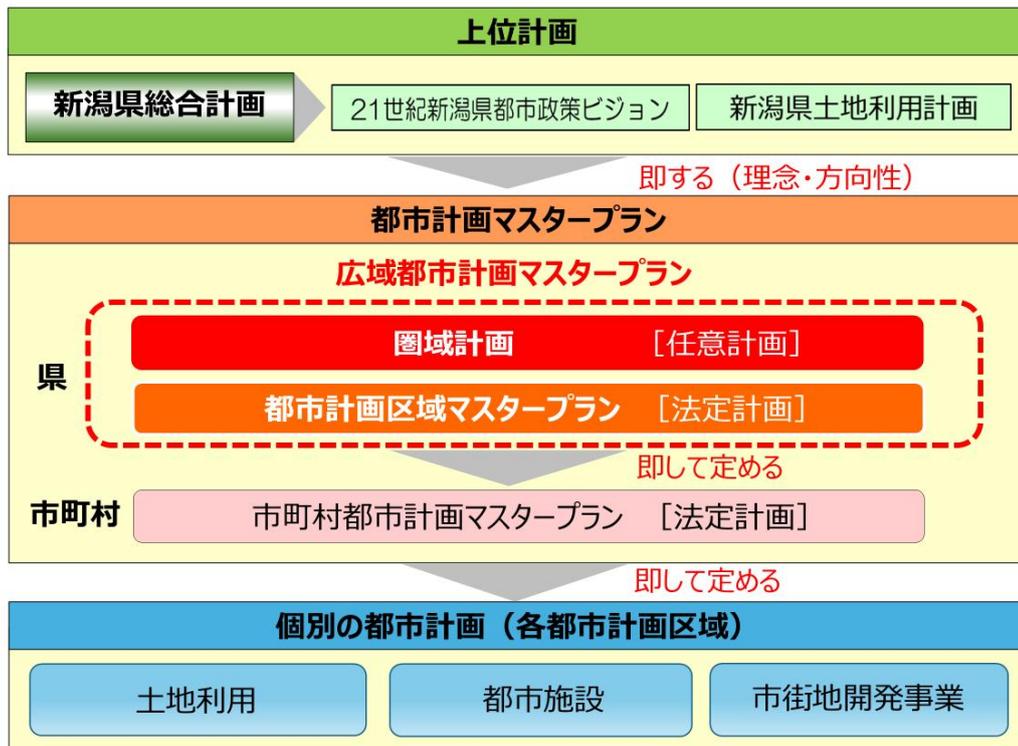
## 広域都市計画マスタープランの改定について

### 1. 広域都市計画マスタープランの概要

- 県が広域的な見地から、土地利用や都市施設の整備などについて、都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて都市計画の基本的な方向性を示すものとして、平成29年に策定。
- 市町村合併や生活圏の広域化などに対応するため、県内を7つの圏域に分け、各圏域を対象とした「圏域計画」（任意計画）と、各圏域に含まれる「都市計画区域マスタープラン」（法定計画）の2段構成となっている。
- 本県における今後の都市づくりの指針である「21世紀新潟県都市政策ビジョン」などの理念・方向性に即して策定され、市町村都市計画マスタープランの上位計画に位置付けられている。

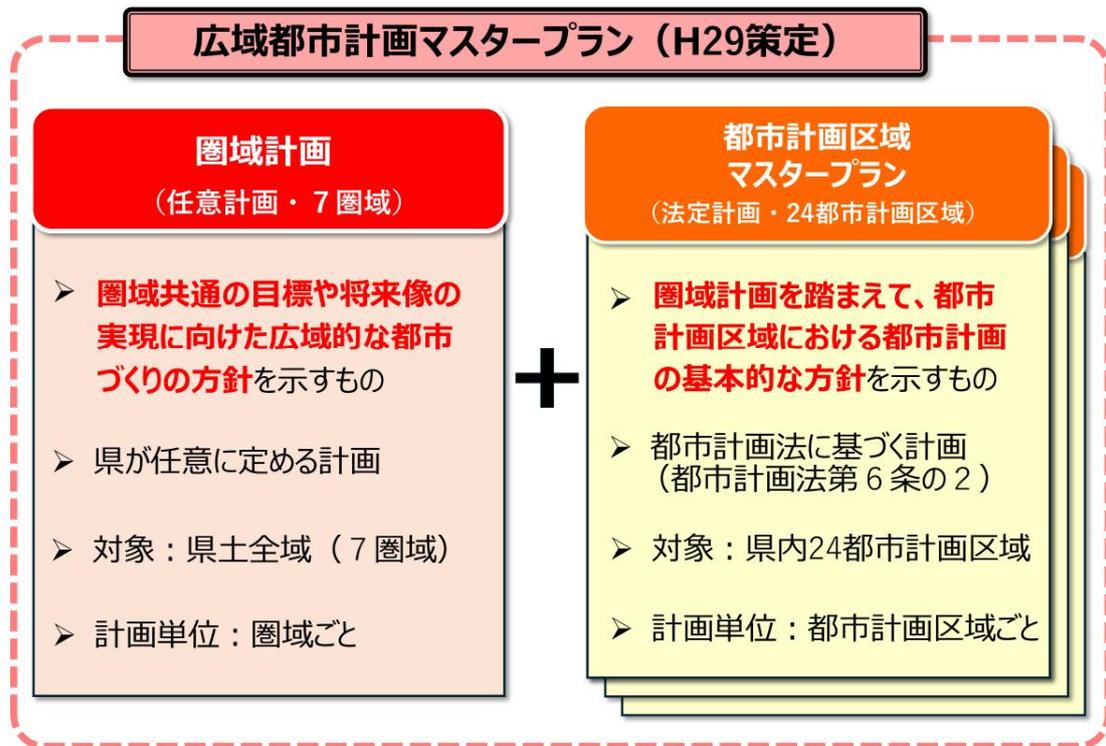


### 広域都市計画マスタープランの概要【都市計画上の位置付け】

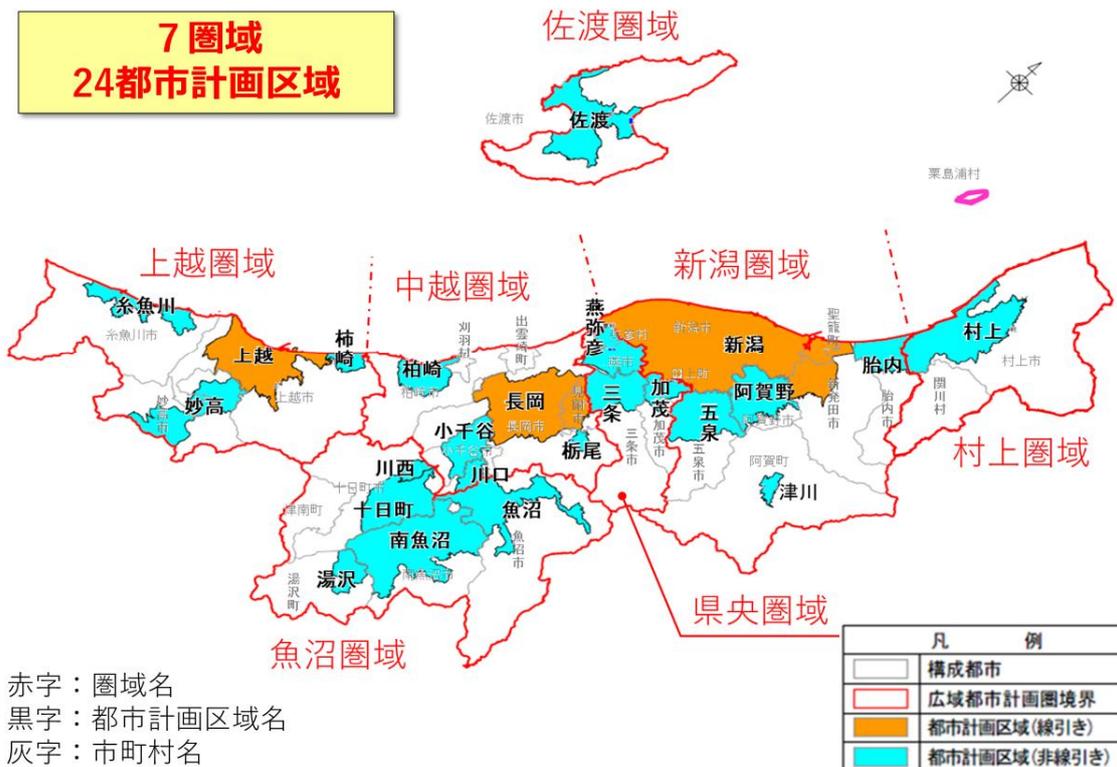


# 1. 広域都市計画マスタープランの概要

## 広域都市計画マスタープランの概要【構成】



## 広域都市計画マスタープランの概要【圏域図】



## 2. 改定の必要性

### 改定の必要性【背景】

#### 改定の背景

- ✓ 広域都市計画マスタープラン策定(H29)からの時間の経過  
→ 1. 新たな目標年次を見据えた都市計画の方針の策定
- ✓ 都市計画を取り巻く社会情勢の変化  
→ 2. 都市計画を取り巻く社会情勢の変化への対応
- ✓ 新潟県総合計画など都市計画に関連する計画の策定  
→ 3. 新たな新潟県総合計画など関連計画の視点を反映

### 改定の必要性【ポイント】

#### 1. 新たな目標年次を見据えた都市計画の方針の策定

【現行】目標年次 令和12年 → 【新】目標年次 令和22年予定

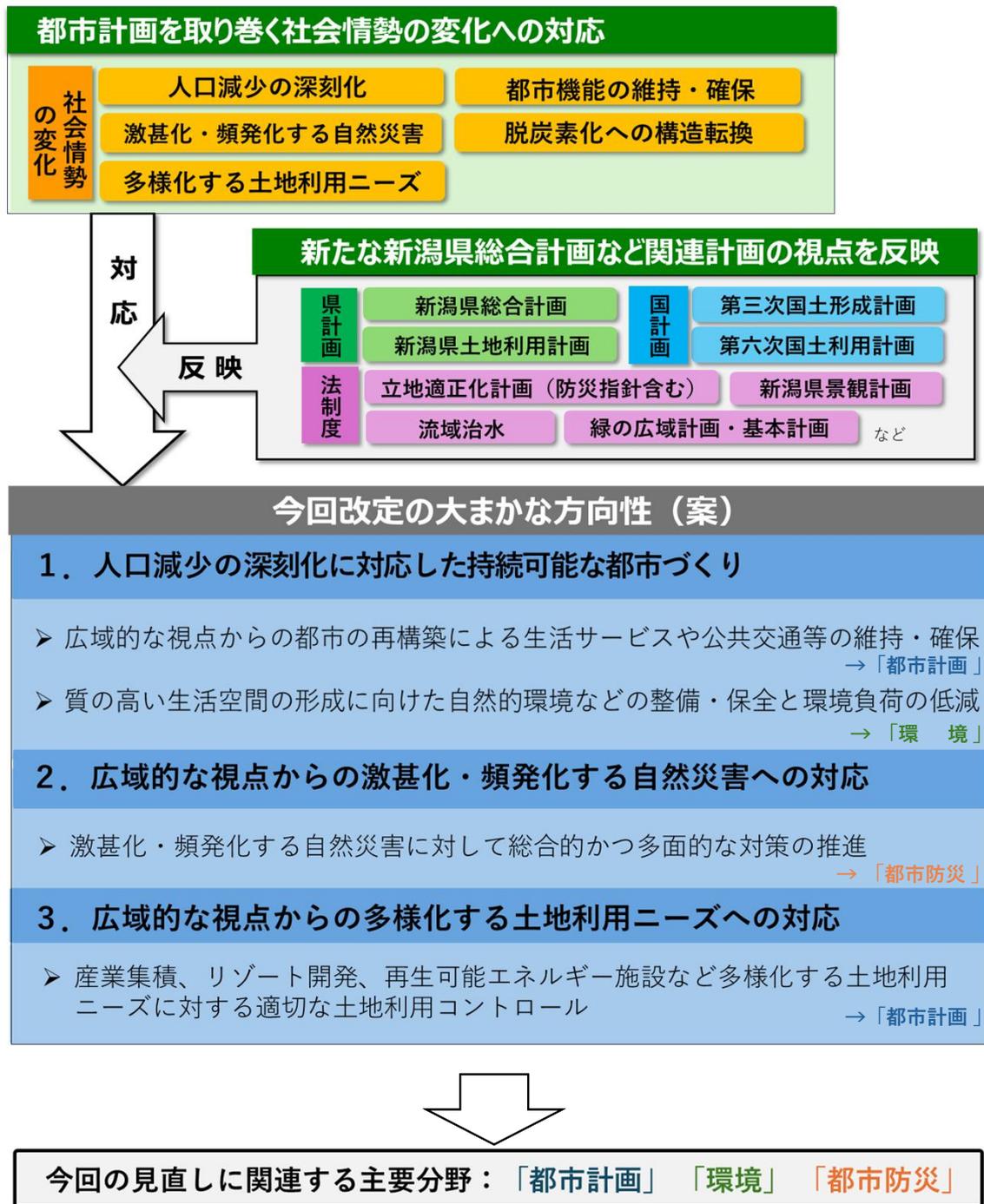
#### 2. 都市計画を取り巻く社会情勢の変化への対応



#### 3. 新たな新潟県総合計画など関連計画の視点を反映

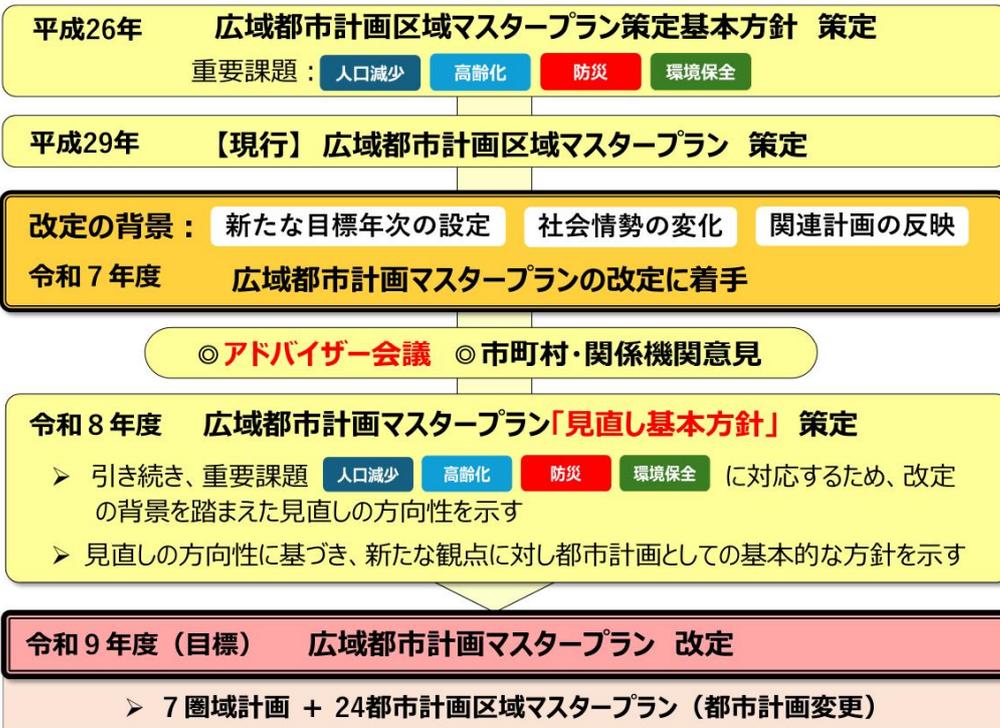


## 2. 改定の必要性



### 3. 改定の進め方

#### 改定の進め方【流れ】



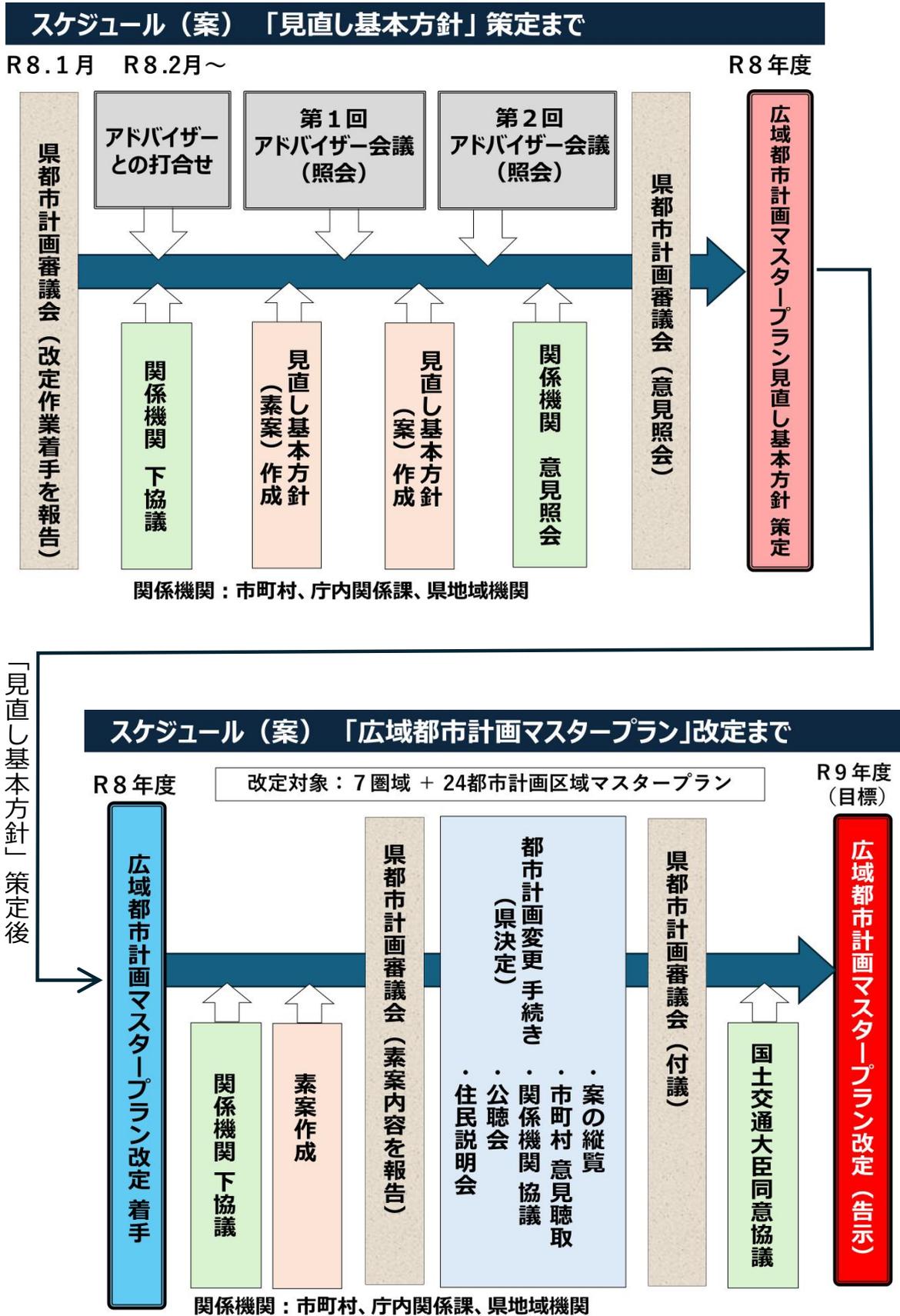
#### 改定の進め方【アドバイザー会議】

##### アドバイザーの選任（案）

- ▶ 見直しの主要分野として考える「都市計画」「環境」「都市防災」の専門分野の学識者を選任
- ▶ 「都市計画」「環境」は本審議会の学識者委員から選任（3名）
- ▶ 「都市防災」は委員外から適任とする学識者を選任（1名）

	氏名	分野	所属・職
新潟県都市計画審議会学識者委員	岡崎 篤行	都市計画	新潟大学教授
	小瀬 知洋	環境	新潟薬科大学教授
	松川 寿也	都市計画	長岡技術科学大学准教授
委員外	福本 壘	都市防災	長岡造形大学准教授

#### 4. スケジュール（案）



## (案)

### 広域都市計画マスタープランの改定に関するアドバイザー会議設置要綱

令和8年1月29日施行

#### (名 称)

第1条 この会議は、広域都市計画マスタープランの改定に関するアドバイザー会議（以下「アドバイザー会議」という。）と称する。

#### (目 的)

第2条 新潟県が行う広域都市計画マスタープランの改定にあたっての基本的な方針について、都市計画などの専門的な視点から、アドバイザーから幅広く助言を受けるため、アドバイザー会議を設置する。

#### (設置期間)

第3条 アドバイザー会議の設置期間は、今回の広域都市計画マスタープランの改定に係る都市計画の変更手続が終了するまでとする。

#### (構成等)

第4条 アドバイザー会議は、新潟県都市計画審議会委員のうち新潟県都市計画審議会条例第2条第1項第1号に規定する者のほか、広域都市計画マスタープランの改定に関し専門的知見を有する者を加えた、別表に掲げる委員をもって構成する。

- 2 アドバイザー会議には、座長を置く。
- 3 座長は、委員の互選により定める。
- 4 座長は、アドバイザー会議を代表し、会議を招集、総括する。
- 5 座長は、必要に応じて委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

#### (庶 務)

第5条 アドバイザー会議の庶務は、新潟県土木部都市局都市政策課が行う。

#### (その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営その他必要な事項に定める。

附 則 この要綱は、令和8年1月29日から施行し、アドバイザー会議の設置期間が終了したとき、その効力を失う。

# (案)

(別 表)

## 広域都市計画マスタープランの改定に関するアドバイザー会議委員名簿

分 野	氏 名	所 属・役 職	備 考
都市計画 (景 観)	岡崎 篤行	新潟大学 教授	新潟県都市計画 審議会委員
環 境	小瀬 知洋	新潟薬科大学 教授	新潟県都市計画 審議会委員
都市計画 (土地利用)	松川 寿也	長岡技術科学大学 准教授	新潟県都市計画 審議会委員
都市防災	福本 壘	長岡造形大学 准教授	(参考) 長岡市都市計画 審議会委員

(敬称略)

