

地域未来投資促進法における土地利用調整計画
(重点促進区域2)

香川県善通寺市

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	面積(m ²)
	市町村	大字	字		
	添付1参照				

※対象区域が分かるよう、所在を明らかにした図面を添付する。

添付2及び添付3参照

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：m²)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
金蔵寺区域	64,039.96		979.95		473.93	65,493.84

・用途区分別面積

(単位：m²)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
金蔵寺区域	64,039.96				64,039.96

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

本区域においては、市街化調整区域に係る土地利用調整は行わない。

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事項

イ 地域経済牽引事業の内容

重点促進区域は、国道11号に接道し、四国横断自動車道善通寺ICから約2kmに位置するとともに、中国方面への主要アクセスである瀬戸中央自動車道への接続性にも優れるなど、広域道路ネットワークの結節点として極めて優れた交通条件を有している。

本区域において実施される地域経済牽引事業は、四国島内を主要営業エリアとし、全国規模の輸送ネットワークを有する物流事業者が、中讃エリアに分散する既存拠点を集約・再編し、新たに広域物流拠点を整備するものである。既存施設の狭隘化や老朽化、取扱量増加への対応といった課題を背景に、保管機能及び特積機能を強化した物流施設を整備することで、四国島内における中核的物流拠点としての機能を確立するとともに、四国から全国主要都市への配送拠点としての役割を担う。

あわせて、飲料業界大手複数社と連携した業界横断的な共同輸送の検討を進めるなど、輸送効率の向上及びCO2排出量削減に資する先進的な物流モデルの構築を図る点においても、本事業は地域物流の高度化を牽引するものである。

これにより、市域内のみならず四国全域及び全国主要都市への流通の効率化・高速化が進展し、既存荷主の取扱量増加、新規荷主の獲得、関係事業者との取引拡大を通じて、地元産業の競争力向上や新規事業者の進出促進に資することが期待される。

物流関連産業は、地域経済において「ヒトとモノの流れ」を支える基盤産業であり、本事業の推進は、取引額の増加や多様な雇用の創出など、幅広い波及効果をもたらすものである。算定にあたっては、物流施設の延床面積、取扱能力及び想定荷主数を基に試算を行い、取扱高の増加分に粗付加価値率を乗じて算出した結果、基本計画に示す要件の1つである「付加価値創出額4,765万円超」を満たす見込みである。さらに、既存荷主の取扱量増加及び新規荷主の獲得を加味したシミュレーションにより、売上の7%増加が見込まれ、当該要件を充足することを確認している。

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 (㎡)	開発区域の面積 (㎡)
1	金蔵寺区域	倉庫棟	47,579.54	47,579.54
2	金蔵寺区域	倉庫A		
3	金蔵寺区域	倉庫B		
4	金蔵寺区域	洗車場	17,914.3	17,914.3
5	金蔵寺区域	タイヤ置場・整備場		
6	金蔵寺区域	給油施設		

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

重点促進区域内には、既存の工業適地や業務用用地は存在しない。

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、本重点促進区域には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、当該事業の担当部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)

本事業は、四国横断自動車道等の広域交通インフラを活用した物流事業であることから、四国横断自動車道善通寺IC及び国道11号へのアクセスが良好で、約6haの面積を一体的に確保できる土地の確保が必要となる。そこで、農用地区域外での開発を優先する観点から、工場適地法に基づく工場適地、農業振興地域整備法に基づく産業導入地域、都市計画法に基づく用途地域について検討を行った。しかし、未分譲地や必要面積を確保できる土地は存在しなかった。

また、重点促進区域内においても、土地利用調整区域に含まれる農地以外に、地域経済牽引事業の実施にふさわしい特性（必要な土地の広がり・規模、広域交通拠点への近接性、交通ネットワークの利便性等）を有する土地は確認できなかった。

以上の検討を踏まえ、やむを得ず農用地区域内での開発を選択せざるを得ないとの結論に至ったものである。ただし、本事業は市の総合計画等との整合性を有し、また事前に担当部局との調整を行っており、第二期香川県地域未来投資促進基本計画の方針に則した内容となっている。

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)

本重点促進区域には集团的農地が含まれており、やむを得ず集团的農地において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をきたす事態や、小規模の開発行為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に支障が生じるなど、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、当該事業の担当部局と十分調整を行うこととする。

また、農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の区域内に他の使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ないようにする。

(上記基本計画における方針との関係)

当該土地利用調整区域は農用地区域に位置するものの、北側は国道11号、東側は二級河川金倉川、西側は主要地方道善通寺多度津線、南側は主要地方道高松善通寺線に囲まれた農地の縁辺部に位置している。このため、集团的農用地を分断したり、農地中央部に他用途を介在させたりするものではなく、高性能農業機械を用いた営農に支障を及ぼすこともない。また、本区域については、今後の農業生産基盤整備事業や農地中間管理事業の活用予定はなく、これら事業の推進にも影響を及ぼすこともない。

さらに、農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画においても、本区域は計画の区域内の農用

地等面積に含まれていないため、地域計画の達成に支障を及ぼすおそれはない。加えて、本事業に対しては地権者全員が賛同しており、現時点で代替地を希望する者はいないが、将来的に規模拡大の意向が生じた場合には、農地中間管理事業等を活用し、経営の中心地域における面的な農地集積を支援する方針である。

また、本区域は平坦地であるため、農地の転用によって土砂流出等の災害が発生する恐れはない。加えて、農業用排水施設については機能保全のため付け替えを行い、土砂流出による排水停滞や汚水流入が生じないよう対応する。雨水排水については、区域内に調整池を設置し、下流の流下能力に応じて抑制排水する計画とすることで、周辺の農業用排水路等の排水能力に支障が生じないものとする。

以上の内容について、関係部局と調整を行った結果、農用地の集団化を含め、農業上の効率的かつ総合的な利用への支障は生じないと判断しており、基本計画の方針に則した内容となっている。

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
	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)

やむを得ず農地において地域経済牽引事業の用に供する施設を整備する場合には、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。将来的な開発を見越して必要以上の面積規模を確保することは避けることとする。

(上記基本計画における方針との関係)

企業の立地ニーズを踏まえ、土地利用調整区域においては京阪神や中四国圏をはじめとする広域都市圏に対し、物流拠点としての役割を担う流通・特積事業の機能強化を図ることとしている。その実現に向け、想定される倉庫等の施設規模を前提に、建ぺい率等の法令上の制限を十分に考慮し、必要最小限かつ適正な敷地面積を確保するよう土地利用調整区域を設定した。これにより、区域全体として効率的かつ合理的な土地利用が図られ、計画の妥当性及び実行性が確保されるものとする。

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)

本重点促進区域においては、現在、土地改良事業等（区画整理、農用地の造成、埋立又は干拓などの面的整備に限る）は実施されていない。土地改良事業等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事業を実施した地域を含めないこと

(基本計画における方針)

本重点促進区域においては、現在、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事業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とする。

また、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)

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。

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

本重点促進区域においては、市街化調整区域に係る土地利用調整は行わない。

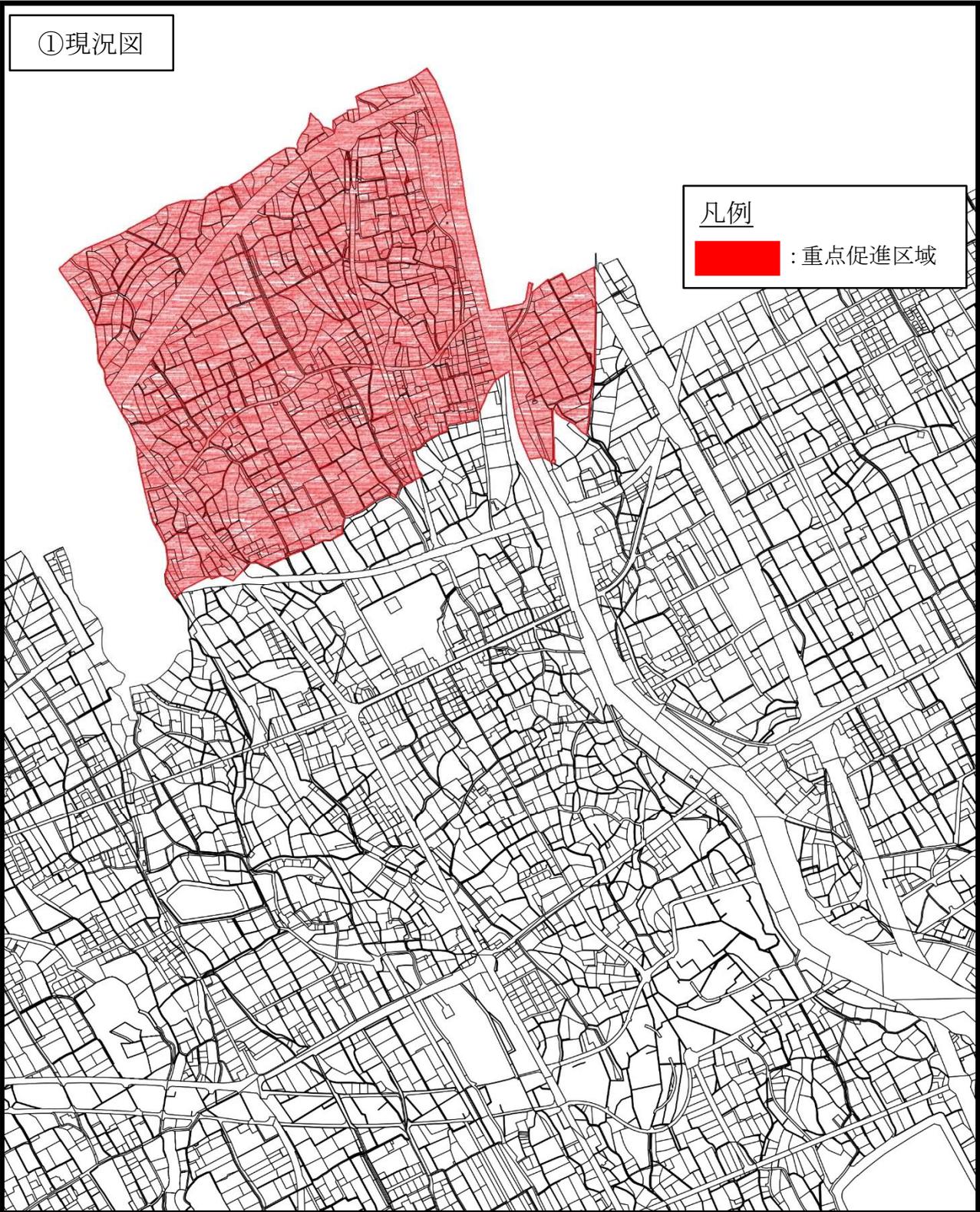
1. 所在・面積

区域	所在			地番	地目	面積 (㎡)
	市町	大字	字			
金蔵寺町区域	善通寺市	金蔵寺町	六条	1437-1	田	455
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1439-1	田	721
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1440-1	田	663
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1441-1	田	629
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1441-2	公衆用道路	3.30
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1442	田	1,254
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1443-1	田	861
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1444-1	田	1,292
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1444-2	公衆用道路	66
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1445	田	1,385
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1446	田	1,549
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1447	田	1,033
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1475-1	田	882
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1575	田	1,701
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1578	田	1,114
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1580-1	田	460
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1581	田	627
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1582	田	855
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1583-1	田	522
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1583-2	田	710
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1584-1	田	115
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1606-1	田	536
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1612-1	田	481
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1613-1	田	936
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1614-1	田	24
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1615-1	田	141
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1616-1	田	1,112
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1618	田	1,136
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1619-1	田	1,274
	善通寺市	金蔵寺町	六条	1620-1	田	363
善通寺市	金蔵寺町	六条	1621-1	田	450	
善通寺市	金蔵寺町	六条	1622-1	田	128	

善通寺市	金蔵寺町	六条	1628-1	田	333
善通寺市	金蔵寺町	六条	1629-1	田	358
善通寺市	金蔵寺町	六条	1633-1	田	432
善通寺市	金蔵寺町	六条	1634	田	748
善通寺市	金蔵寺町	六条	1635-1	田	612
善通寺市	金蔵寺町	六条	1636	田	534
善通寺市	金蔵寺町	六条	1639-1	田	432
善通寺市	金蔵寺町	六条	1639-2	公衆用道路	23
善通寺市	金蔵寺町	六条	1640-2	田	1,289
善通寺市	金蔵寺町	六条	1640-3	田	8.26
善通寺市	金蔵寺町	六条	1641	宅地	673.74
善通寺市	金蔵寺町	六条	1642-1	田	451
善通寺市	金蔵寺町	六条	1642-2	田	34
善通寺市	金蔵寺町	六条	1643-1	田	686
善通寺市	金蔵寺町	六条	1643-2	公衆用道路	42
善通寺市	金蔵寺町	六条	1644-1	田	576
善通寺市	金蔵寺町	六条	1644-2	公衆用道路	36
善通寺市	金蔵寺町	六条	1645	田	603
善通寺市	金蔵寺町	六条	1646	田	727
善通寺市	金蔵寺町	六条	1647-1	田	1,387
善通寺市	金蔵寺町	六条	1647-2	宅地	235.13
善通寺市	金蔵寺町	六条	1648	田	853
善通寺市	金蔵寺町	六条	1649-1	畑	255
善通寺市	金蔵寺町	六条	1649-2	田	324
善通寺市	金蔵寺町	六条	1650-1	田	1,176
善通寺市	金蔵寺町	六条	1650-2	公衆用道路	73
善通寺市	金蔵寺町	六条	1651	田	836
善通寺市	金蔵寺町	六条	1652	田	890
善通寺市	金蔵寺町	六条	1653-1	田	1,475
善通寺市	金蔵寺町	六条	1654-1	田	203
善通寺市	金蔵寺町	六条	1654-2	田	248
善通寺市	金蔵寺町	六条	1654-4	用悪水路	57
善通寺市	金蔵寺町	六条	1655-1	田	658
善通寺市	金蔵寺町	六条	1656-2	田	896
善通寺市	金蔵寺町	六条	1657	田	1,832
善通寺市	金蔵寺町	六条	1658-1	田	1,580
善通寺市	金蔵寺町	六条	1659-1	田	1,274
善通寺市	金蔵寺町	六条	1660-1	田	1,211

善通寺市	金蔵寺町	六条	1661-1	田	1,183
善通寺市	金蔵寺町	六条	1662	田	1,144
善通寺市	金蔵寺町	六条	1663	田	1,733
善通寺市	金蔵寺町	六条	1664	田	1,565
善通寺市	金蔵寺町	六条	1665-1	田	800
善通寺市	金蔵寺町	六条	1665-2	公衆用道路	29
善通寺市	金蔵寺町	六条	1666-1	田	1,597
善通寺市	金蔵寺町	六条	1666-2	田	11
善通寺市	金蔵寺町	六条	1667-1	田	1,014
善通寺市	金蔵寺町	六条	1667-2	公衆用道路	95
善通寺市	金蔵寺町	六条	1670	田	966
善通寺市	金蔵寺町	六条	1672	田	964
善通寺市	金蔵寺町	六条	1673-1	田	956
善通寺市	金蔵寺町	六条	1673-2	田	85
善通寺市	金蔵寺町	川添	1732-1	田	372
善通寺市	金蔵寺町	川添	1732-2	公衆用道路	19
善通寺市	金蔵寺町	川添	1733-1	田	583
善通寺市	金蔵寺町	川添	1733-2	公衆用道路	23
善通寺市	金蔵寺町	川添	1735-1	田	318
善通寺市	金蔵寺町	川添	1736-4	宅地	71.08
善通寺市	金蔵寺町	川添	1737-1	田	363
善通寺市	金蔵寺町	川添	1738-1	田	10
善通寺市	金蔵寺町	川添	1738-3	田	5.70
善通寺市	金蔵寺町	川添	1738-4	田	99
善通寺市	金蔵寺町	川添	1738-5	田	94
善通寺市	金蔵寺町	川添	1826	田	1,070
善通寺市	金蔵寺町	川添	1827	田	990
善通寺市	金蔵寺町	川添	1828-1	田	736
善通寺市	金蔵寺町	川添	1829-3	公衆用道路	7.63
善通寺市	金蔵寺町	川添	1832	田	415
善通寺市	金蔵寺町	川添	1833-1	田	636
合 計					65,493.84

①現況図



SCALE:1/10,000

②位置図

凡例

- : 重点促進区域
- : 土地利用調整区域
- : 開発区域

