

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

京都市

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

区域名	所在	地番	面積 (㎡)
向島国道1号周辺	別表1のとおり		52,862

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
向島国道1号周辺 (向島上五反田)	52,862					52,862

・用途区分別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草 放牧地	混牧林地	その他	合計
向島国道1号周辺 (向島上五反田)	52,862				52,862

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
向島国道1号周辺 (向島上五反田)		52,862	52,862

現況図・位置図は、別図1のとおり。

注 本頁に記載の面積は、全て公募面積に基づいている。

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

本件区域は、京都市地域未来投資促進基本計画（以下「基本計画」という。）の重点促進区域に指定されている向島国道1号周辺エリア内に位置している。同エリアは国道1号や第二京阪道路に近接しており、京滋バイパスの久御山ICや巨椋ICにも数分以内でアクセスが可能であるなど、京都市の主要道路網を活用できる交通利便性が非常に高い立地である。

今般、本件区域内において地域経済牽引事業を行おうとする者（以下「牽引事業者」という。）は、本エリアの交通・物流環境に恵まれた特性を活かし、地域経済を牽引していくため、マルチテナント型賃貸用物流施設を建設し、物流施設の効率的な運営、物流の高速化等に寄与することとしている。

牽引事業者が整備する施設は、多種多様にわたる荷物を取り扱う物流会社や運輸会社、通販会社など、複数のテナントが入居する物流施設であり、本市域内や全国各地への流通の効率化・高速化を通じて、地元産業の更なる発展や新規事業者の進出促進に貢献する見込みである。また、本区域の北側には市内最大の産業集積エリアであるらくなん進都が位置しており、らくなん進都に集積する運送業や製造業者等との相乗効果により、地域物流の効率性や地域住民の生活利便性の向上に加え、新たな企業の立地による雇用の増加も期待できるなど、地域経済の活性化が見込まれる。

これにより、京都市地域未来投資促進基本計画に示す要件の1つである「付加価値増加分4,362万円超」が見込めるとともに、当該物流施設の建設に伴い新たに500人程度の雇用創出を見込んでおり、基本計画に示す「地域経済牽引事業を行うことにより重点促進区域内の雇用者数4.6%増加」の要件も満足すると判断して差し支えない。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

国道1号や第二京阪道路、京滋バイパス等の交通インフラを活用することにより、全国各地へ高速道路によるアクセスが可能となる当地において、マルチテナント型賃貸用物流施設を建設し、物流施設の効率的な運営、物流の高速化等に寄与する施設が設置される予定である。

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 (m ²)	開発区域の面積 (m ²)
1	向島国道1号周辺 (向島上五反田)	物流倉庫	52,133.36	55,491.88

注 本表に記載の面積は実測面積に基づいている。

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

重点促進区域内は農業振興地域外の甲種農地であり、産業用途に活用できる遊休地等は存在しておらず、工場適地や業務用地等の活用可能な土地が存在しない。

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)

本区域は農用地区域を含まない。

【出典：京都市地域未来投資促進基本計画 9の(2)】

(上記「基本計画における方針」との関係)

本件区域には、農用地区域は含まれない。

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、集团的農地がある。やむを得ずこうした農地に土地利用調整区域を設定する場合でも、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るような事態を避けるとともに、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。

【出典：京都市地域未来投資促進基本計画 9の(2)】

(上記「基本計画における方針」との関係)

本区域においては、集团的農地の中央部のみの開発を避ける形で土地利用調整区域を設定しており、農地の効率的かつ総合的な利用に支障が生じることはないと考えられる。また、本区域は約5haの規模があるため、一定規模まとまった開発行為となり、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じることはないと考えられる。

加えて、当該地域において、土地改良事業等の計画策定及び実施状況を関係機関(巨椋池土地改良区)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い
- ・完了した土地改良事業については既に当該施設の所定の耐用年数を経過しており、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との見解を受けている。

なお、将来的に想定される土地改良事業等や農業用の用排水施設の更新事業の実施にあたっては、当該地域を受益地に含まないように関係機関と調整を進め、将来的な農地の効率的な利用にも支障が生じないようにする。

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。

【出典：京都市地域未来投資促進基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

地域経済牽引事業の実施にあたり、事業に必要な物流倉庫及びトラックバースの規模に加え、従業員数を踏まえた駐車場台数など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ことから、地域経済牽引事業を行ううえ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)

重点促進区域においては、既に、圃場整備事業が完了した区域が含まれるが、今後、当該事業の対象農地になった場合も、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。

【出典：京都市地域未来投資促進基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本区域に設定する農地においては、面的整備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含まれていない。

⑤ 次の事項により、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)

土地改良法第87条の3第1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。）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。
- ・ 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。

- ・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①～③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。
- ・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。

【出典：京都市地域未来投資促進基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本区域には、農地中間管理機構関連の取組はない。

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

京都市地域未来投資促進基本計画を踏まえ、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、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定める）。

① 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

本区域においては、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定めることとしており、地区計画に基づいて、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で、農地など周辺環境や営農環境との調和が図られつつ土地利用が行われることから、周辺における市街化を促進するおそれはないため。

② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる具体的な理由

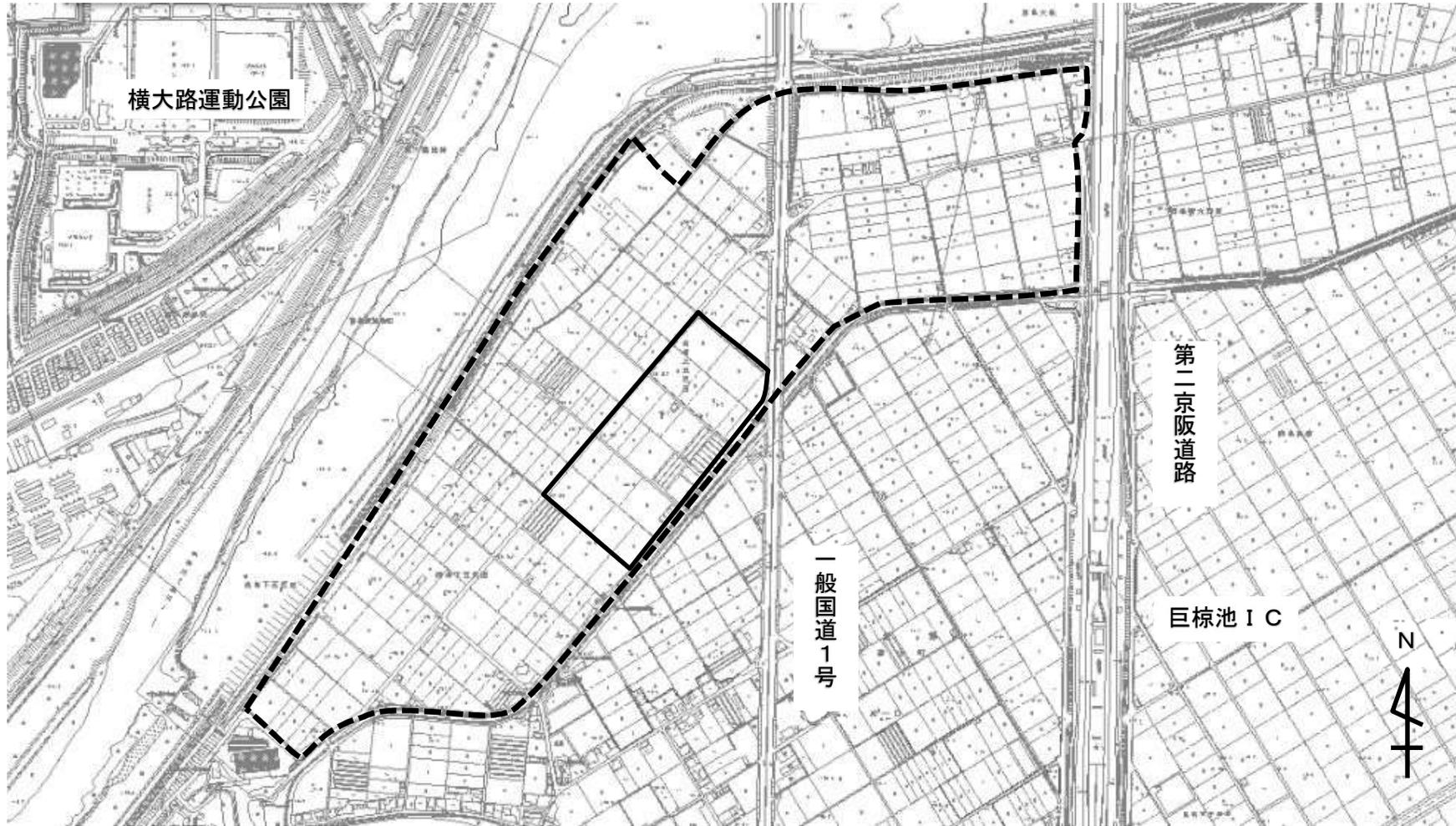
本市内の市街化区域においては、宅地化された遊休地など、地域経済牽引事業に活用できるまとまった未利用地がないため。

別表 1

土地の所在	地番	面積 (m ²)
京都市伏見区向島上五反田	88 番 1	464
	89 番 1	864
	90 番	991
	91 番	991
	92 番	1,487
	112 番	991
	113 番	991
	114 番	991
	115 番	991
	116 番	991
	117 番	991
	118 番	991
	121 番	991
	122 番	991
	123 番	991
	124 番	991
	125 番	991
	126 番	991
	127 番	991
	128 番	991
	129 番	991
	147 番	991
	148 番	991
	149 番	991
	150 番	991
	151 番	991
152 番	991	
153 番	991	
154 番	991	
155 番	991	
156 番	991	
157 番	991	

	158 番	991
	159 番	991
	160 番	991
	161 番	991
	162 番	991
	163 番	1,388
	164 番	595
	184 番	991
	185 番	991
	186 番	991
	187 番	991
	188 番	694
	189 番	297
	190 番	991
	191 番	991
	192 番	991
	193 番	991
	93 番	1,487
	94 番	991
	95 番	991
	119 番	991
	120 番	991
	計	52,862

別図 1



凡例

重点促進区域 

※区域内は全て農業振興地域
外の農地及び市街化調整区域

土地利用調整区域 