

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		24,224

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)	24,224					24,224

・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
向島国道1号周辺 (向島上五反田)	24,224				24,224

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)		24,224	24,224

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

本区域は、第2期京都府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、牽引事業者の強みである省エネルギー技術による先進的な物流施設を建設し、他事業者のベンチマークとなるような環境性能の実現、商品保管機能及び輸配送機能の高度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、最大4社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、地域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、基本計画に示す要件の1つである「付加価値増加分5,421万円超」が見込めるとともに、当該物流施設の建設に伴い新たに350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3%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、牽引事業者の強みである省エネルギー技術を活かした先進的な物流施設を建設し、他事業者のベンチマークとなるような環境性能の実現、商品保管機能及び輸配送機能の高度化等に寄与していく予定である。

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 (㎡)	開発区域の面積 (㎡)
1	向島国道1号周辺 (向島上五反田)	物流倉庫	24,224	24,224

注 本表に記載の面積は公募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：第2期京都府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ことや、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の達成に対しても支障が生じないよう十分配慮するなど、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：第2期京都府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2.4haの規模があるため、一定規模のまとまった開発行為となり、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進及び農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の達成に対して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ない。
- ・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：第2期京都府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：第2期京都府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。

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

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適當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	4 番	951
	5 番	1,011
	6 番	1,461
	7 番	1,282
	8 番	1,537
	9 番	1,123
	10 番	1,143
	11 番	1,114
	12 番	909
	13 番	1,487
	14 番	1,487
	15 番	1,289
	16 番	990
	16 番 2	694
	17 番	991
	18 番	991
	25 番 1	555
	26 番 1	981
	27 番	991
	28 番	991
	29 番	899
	30 番	1,123
	54 番 1	224
計		24,224

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