

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

新潟県新潟市

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		
添付1参照					

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:㎡)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
添付2参照						

・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
添付2参照					

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
添付2参照			

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

新潟県新潟市・聖籠町基本計画（以下、「基本計画」という。）に記載のとおり、本区域を含む鳥屋野潟南部開発計画における鳥屋野潟南部地区は、新潟市都市計画基本方針において、都心の機能を補完し、その魅力や価値をより一層高めるため、都心と近接する鳥屋野潟の自然環境を活かし、周囲の環境と調和した医療福祉、文化・教育、スポーツ・憩い、交流・にぎわいなどの複合拠点としての整備に取り組むこととしている。また、新潟市立地適正化計画では、都市機能誘導区域における都心の重点エリアに次ぐ機能集積エリアとして、広域的な集客力をもつ店舗面積3,000㎡以上の商業店舗の立地継続や機能更新、新規立地などの誘導を図り、広域圏を対象とした質の高いサービスの提供を図ることとしている。

あわせて、本区域は、年間約60万人（平成30年新潟市調査）が市内外から来訪する、県

市を代表する新潟スタジアムや野球場などの広域集客施設に隣接するとともに、新潟市の都心や日本海東北自動車道新潟亀田インターチェンジ、国道49号に近接する立地特性がある。

以上を踏まえ、地域経済牽引事業者は、本区域の立地特性を活かしながら、交流拡大拠点づくりや人口集積地である都心の需要に応じた多様な活用が図られる物流関連事業を実施する。

【事業者と事業計画の関係】

事業者	事業計画	
A	1	<交流拡大まちづくり分野>
B	2	<交流拡大まちづくり分野>・<物流関連分野>

【事業計画について】

事業者A（事業計画1）

事業者Aは、国内外に店舗を展開している卸売・小売チェーンであり、海外や国内の有名ブランド品、日用品や地産品などを大容量かつ安価に取扱い、店内に高く積まれた商品、世界各地から取り寄せた輸入品などにより、非日常な雰囲気の中でレジャーの要素を入れた小売り感覚を味わうことができるほか、足元の商圈のみならず広範な商圈を有し、出店都市以外の広域から来訪客を呼び込むことができる。

事業者Aは、本区域においても上述のような魅力的な店舗を出店し、あわせて、地元のメーカーや生産者との連携による地産品を使用した独自の商品の取扱いや、同商品の国内他店舗での販売、国外への輸出などを予定している。これにより、当該地区への来訪者に加え、国内外の店舗利用者に対する地産品の魅力発信のほか、地元のメーカーや生産者への支援などを図る予定である。

また、一般ユーザーだけではなく地元の個人商店や飲食店も活用するなど、「卸売業」として地域の法人・個人事業主等の仕入れコストの低減、利益拡大に寄与できることから、他産業への経済的相乗効果が大きく期待される。

雇用の面においては、店舗出店にあたり約300～500人の雇用を予定しているほか、全国一律の高賃金、充実した福利厚生により、若者や子育て世代などの働く場として地域雇用の拡大に繋がることが期待される。さらには、従業員の半数は「正社員」として採用することで、安定した雇用環境の創出を図る予定としている。

そのほか、新潟市と「防災協定」を締結し、災害時に事業者Aの店内の「水、食料、毛布、電池等」必要な商品を優先的に提供することを予定している。

事業者B（事業計画2）

事業者Bは、戸建住宅をコア事業に、賃貸住宅、分譲マンション、商業施設、事業施設（物流施設、医療・介護施設等）、環境エネルギーなど幅広い領域で事業を展開してい

る。

また、国内のみならず海外においても地域に密着した事業を推し進めており、環境問題、労働人口の減少、デジタル化の加速など経営環境が目まぐるしく変化している中、将来を見据えた持続的な成長基盤の構築を図っている。

加えて、事業者Bは、物流関連事業に力を入れており、食品や医薬品等、高い水準での品質管理や温度管理が要求される荷物に対応できる環境を整備するなど、より付加価値の高い物流サービスを提供できる物流施設の開発を進めている。

○事業計画2-1について

事業者Bは、事業計画2-1の開発地におけるデベロッパーとして、まちづくりのコンセプト作成・商業施設の建設・テナントの募集などを行い、開発完了後には商業施設の賃貸収入から収益を上げる予定としている。

また、来訪者の多い鳥屋野潟南部地区において、来訪者の滞在時間の拡大を促しながら更なるにぎわいの創出を目指すとともに、新潟市の観光資源などの魅力を県外など広域からの来訪者に対して発信する拠点として寄与するため、以下の取り組みを予定している。

- ・ 物販店、飲食店、サービス店などを中心に誘致する予定であり、周辺の新潟スタジアムや野球場などにおける広域集客イベントの前後でその余韻を楽しむ空間を創出する。
- ・ 周辺の新潟スタジアムや野球場などと連携し、来訪者の滞在時間の拡大や交流の促進を図る。

(事業者Bが過去に手掛けた他施設においても、周辺の公園を活用したイベント実施や地域の生産業者が育てた花苗を施設の花壇に導入するなどの事例がある)

- ・ 新潟市の観光案内コーナーを設置し、新潟市の食と花、みなとまち文化などを紹介する。

○事業計画2-2について

事業者Bは、事業計画2-2の開発地におけるデベロッパーとして、鳥屋野潟南部地区の立地特性や都心にはない大街区を活かしながら、本州日本海側最大の消費地である新潟市の都心の様々な物流需要に対応できるような物流施設を建設するほか、テナントの募集を行い、開発完了後には物流施設の賃貸収入から収益を上げる予定である。

また、建設する物流施設では、新潟市を中心として商取引や雇用の促進を図るとともに、交通の要衝である地区特性を活かし、東北地方をはじめとする県外企業からも物流の中継・BCP対策の拠点として重要な役割を果たすことが期待される。

【付加価値創出額】

基本計画での承認要件である3,628万円を上回る。

【地域の事業者に対する相当の経済的効果】

基本計画での承認要件である経済的効果（取引額、売上げ額、雇用者数、雇用者給与等支給額）を上回る。

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	姥ヶ山・長瀉地区	店舗・ガソリンスタンド	62,600	62,600
2	姥ヶ山・長瀉地区	店舗	55,200	55,200
3	姥ヶ山・長瀉地区	店舗	51,000	51,000
4	姥ヶ山・長瀉地区	物流施設	35,000	35,000

(参考)

その他道路、調整池等の公共施設の用に供する面積	46,600
-------------------------	--------

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

重点促進区域内に既存の工場適地、業務用地及び遊休地等は存在しない。

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)

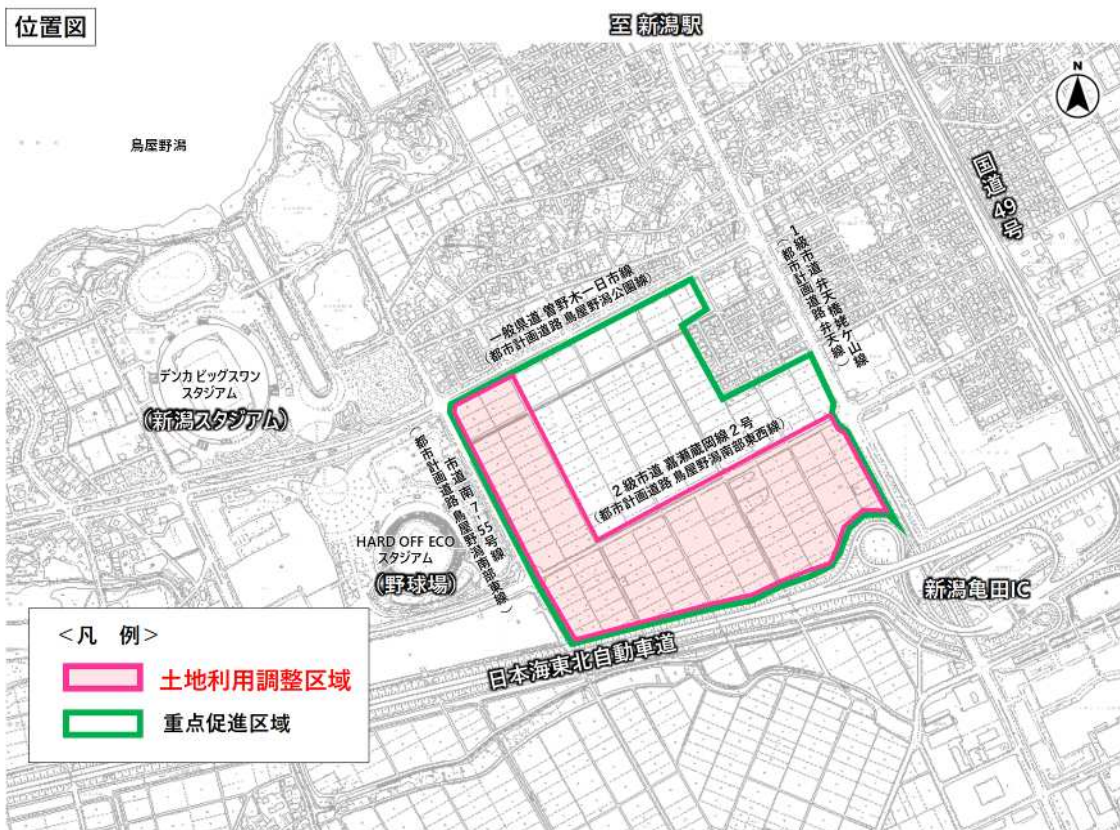
【基本計画から抜粋】

重点促進区域内の市街化区域内の遊休地、農振白地地域での遊休地など農用地区域以外の地域を優先して設定することとするが、重点促進区域は大部分が農用地区域となっているため、やむを得ず農用地区域において開発を行う場合は、農業振興地域の整備に関する法律などの除外要件に合致するものであることとする。

(上記基本計画における方針との関係)

重点促進区域は大部分が農用地区域となっており、市街化区域や農振白地地域の土地は存在しないことから、やむを得ず農用地区域内における位置選定を行った。

今回の地域経済牽引事業に必要な面積(約25ha)を確保できる候補地の中から、検討の結果、以下を本区域の計画地とする。



なお、重点促進区域内における地域経済牽引事業の実施に係る候補地は、以下の条件を基に抽出を行った。

- ・ 地域未来投資促進法における開発のため、重点促進区域内であること。
- ・ 重点促進区域の残りの土地利用の効率化を考慮し、事業計画1、2について、まとめて土地利用が可能な約25haの土地であること。

さらに、候補地の中から、一団の面的な広がり確保できるほか、既存の広域集客施設（新潟スタジアムや野球場）に隣接しており、交流拡大を目的とした効果的な事業実施が期待できるとともに、日本海東北自動車道新潟亀田インターチェンジ及び都心や国道49号へつながる主要幹線道路に接しているなど、物流関連の効果的な事業実施が期待できる本区域を計画地として選定した。

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）

【基本計画から抜粋】

土地利用調整区域の設定に当たり、新潟農業振興地域整備計画の農用地区域の設定状況を踏まえて、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といった事態や、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並びに農地中間管理事業などの農地流動化に支障をきたすといった事態を避け、農地の

効率的な利用に支障が生じないようにするとともに、農業用排水施設等の土地改良施設の有する機能へ支障が生じ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)

ア. 高性能機械による営農への支障、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影響

本区域における開発は、集団的農用地の分断や中央部に他用途の土地の介在を生じさせるものでないことから、高性能機械による営農への支障は生じない。

あわせて、農業生産基盤整備事業や農地中間管理事業の今後の活用予定はなく、両事業の推進についても支障は生じない。

イ. 農用地区域内における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への影響

本区域の北側は県道、東側は市道、南側は高速道路、西側は市道に接しているため、農用地を分断する恐れはない。

なお、本区域北東側に隣接する農地については、市街化区域に編入し当区域と一体で開発を進める計画であることから、農地としては残らない予定であるが、引き続き営農を希望する地権者においては、代替地の確保等により農用地の利用の集積へ支障が生じないよう調整を図っていく。

ウ. 農用地区域内の土地の保全又は利用上必要な施設の用地が農用地等以外の用途に供されることにより、ため池、排水路、土留工、防風林等の農用地区域内の土地の保全上必要な施設について、その毀損により、土砂の流出又は崩壊、洪水、湛水、飛砂、地盤沈下等の災害が発生する、又は農業用排水施設等の農用地区域内の土地の利用上必要な施設について、土砂等の流入による排水停滞、汚濁水が流入するなど、周辺の土地改良施設の機能への影響

本区域北東側に隣接する農地については、市街化区域に編入し本区域と一体で開発を進める計画であることから、農地としては残らない予定であり、施設の毀損や農地への土砂流出等災害発生への恐れはない。

また、開発敷地内は、アスファルトやコンクリート舗装を施すことで周辺の排水施設への土砂等の流出を防ぐとともに、汚水については下水道等により適切に処理することから、汚濁水が流出する恐れはない。

本区域の雨水排水計画は、区域内に設置する調整池において、下流における流下能力にあわせ抑制して排水し、その後、一級河川である鳥屋野潟に排水する計画である。

そのほか、より詳細な開発・施設内容等について、周辺の土地改良施設の機能への影響も踏まえ、各管理者と継続して調整を図っていく。

エ. その他

本区域に係る団体営土地改良総合整備事業（山潟地区）、国営かんがい排水事業（亀田郷地区）、農業基盤整備促進事業（亀田郷地区）については、事業完了後8年が経過済みとなっており、本区域に係る新たな土地改良事業等はない。

また、本区域を土地利用調整区域として位置づけることの是非について、県・市の担当部局などと調整済みである。

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	備考
農業生産基盤整備事業	団体営土地改良総合整備事業（山潟地区）	用排水路農道	亀田郷土地改良区	25 (事業全体:136ha)	49 (事業全体:264百万円)	S55 ~59	
	国営かんがい排水事業（亀田郷地区）	排水機場	北陸農政局	25 (事業全体:4,235ha)	56 (事業全体:9,526百万円)	H14 ~24	公告: H24. 7.28
	農業基盤整備促進事業（亀田郷地区）	簡易圃場整備（区画拡大、暗渠排水）	亀田郷土地改良区	0.31 (事業全体:68ha)	0.31 (事業全体:74百万円)	H25	

③ 面積規模が最小限であること

（基本計画における方針）

【基本計画から抜粋】

やむを得ず農地において開発を行う場合は、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し、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）

本計画区域は、以下に記載のとおり、事業を行う上で必要最小限の面積である。

事業者A（事業計画1）

事業者Aは、出店店舗の敷地面積や建築面積、駐車場台数や駐車マス、車路寸法などについて自社の基準・条件を設けている。

本区域における店舗計画・規模についても、その基準・条件を踏まえ、他の既存店舗と比

較しても同様なものとなっている。

これらに加え、来客用・従業員用の駐車場や緑地、搬入車スペース等の施設の整備を考慮し、全体で約 62,600 m²を見込んでいるが、設置予定施設の面積は、他の既存店舗と比較して同程度の規模であり、事業用地として必要最小限である。

事業者B（事業計画2-1）

事業計画2-1の開発地では、多店舗型の商業施設のほか、交流拡大や新潟市の観光資源の魅力発信を図るためイベントスペースの設置を予定している。

商業施設の規模は、事業者Bが展開してきた類似商業施設と比較して同様なものとなっている。

これらに加え、来客用・従業員用の駐車場や緑地、搬入車スペース等の施設の整備を考慮し、全体で約 106,200 m²を見込んでいるが、設置予定施設の面積は、他の類似商業施設と比較して同程度の規模であり、事業用地として必要最小限である。

事業者B（事業計画2-2）

事業計画2-2の開発地では、本州日本海側最大の消費地である新潟市の都心の様々な物流需要に対応するため、マルチテナント型物流施設*の設置を予定している。

マルチテナント型物流施設の規模は、事業者Bがこれまで展開してきた類似の物流施設と比較して同様なものとなっている。

これらに加え、来客用・従業員用の駐車場や緑地、搬入車スペース等の施設の整備を考慮し、全体で約 35,000 m²を見込んでいるが、設置予定施設の面積は、他の類似物流施設と比較して同程度の規模であり、事業用地として必要最小限である。

※ 多くの顧客へ多様な商品を迅速に発送するため、効率的に仕分けや配送等が可能な機能を集約しており、様々な荷主のニーズに対応することができる賃貸型の物流施設

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）

【基本計画から抜粋】

土地利用調整区域の設定に当たり、面的整備事業を実施した地域及び予定されている農地については、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、設定しないこととする。

（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設定する農地については、工事完了後8年未経過の事業や現在実施中のほ場整備事業等の面的整備の区域には含まれていない。また、本区域において、今後予定されている面的整備事業はない。

- 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)

【基本計画から抜粋】

- ・ 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。
- ・ 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。なお、重点促進区域内に重点実施区域は存在しない。

(上記基本計画における方針との関係)

本区域において、農地中間管理機構関連事業の実施済み及び実施予定の農地はない。

また、本区域において、重点実施区域が存在するが、「第3 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項 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」で記載のとおり、本区域が適地であるため、やむを得ず、土地利用調整区域として設定した。

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

【施設1～4】

- 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

本区域は、市街化区域や市街化区域編入候補地区（本区域北東側）、高速道路やその他の幹線道路に囲まれており、周辺の市街化調整区域と分断されているため、本開発により周辺の市街化を促進することはない。

- 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

本区域は、県市を代表する広域集客施設（新潟スタジアムや野球場）に隣接しているとともに、新潟市の都心や日本海東北自動車道新潟亀田インターチェンジ、国道49号にも近接しているなど、重点的に地域経済牽引事業の促進を図り、新たな付加価値の創出が期待できる適地である。

上記の条件を満たし、事業計画1、2で予定している施設が立地できる規模の適地は、新潟市全域の市街化区域に存在しないため、やむを得ず市街化調整区域に該当する本区域で事業を実施するものである。