

野木町土地利用調整計画

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		
野木工業団地周辺	野木町	野木	三軒在家	125、3371、3372、3373-1、3373-3、3373-4、3373-5、3373-6、3374、3375、3376、3377、3378、3379、3380、3381、3382、3383-1、3383-2、3384-1、3384-4、3385、3386、3387、3388、3389、3390、3391、3392、3393-1、3393-2、3394、3395、3396	39,243

※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。

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
野木工業団地周辺	33,821				5,422	39,243

・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
野木工業団地周辺	33,821				33,821

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
野木工業団地周辺		39,243	39,243

・各区域の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 (第2 口の施設ごとに記載)

※①現況及び②位置が分かるように記載する。

別図のとおり。

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

【事業実施の背景（これまでの経緯）】

不二家は、1910年横浜元町で創業し今年で113周年を迎える総合お菓子メーカーである。

1969年に野木工場（栃木県下都賀郡野木町大字野木137-2）を開設し以来53年間、地域に密着し菓子の生産を行っており、昨年は約50億円の製造を行い全国に向けて販売を行っている。

老朽化した工場の再構築のため、全社的に生産分担の見直しを行い、他工場との統合も視野に入れ野木工場の拡大再生産を行う事業である。

【今後の具体的な事業内容】

- ① 隣接する西側の1種農地を購入
- ② 菓子工場を建設し業容を拡大する
- ③ 栃木県産のイチゴを使用した商品開発により地域に貢献する。
- ④ 全国の工場で生産している菓子の生産を集中移管する。

【事業の目標】

事業最終年度（令和13年12月期）までに、他工場からの移管を終え、生産性の向上や高付加価値化を図るほか、新市場の創出や既存製品の価値向上に取り組み、製造高120億円を目指す。（既存比240%）

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	野木工業団地周辺	工場、事務所棟	36,640	71,768.02 (既存 35,128.02)

※土地利用調整区域、施設ごとに記載する。

なお、用途が複数となる施設の場合は、「予定建築物の用途」欄へ当該複数の用途を記載する。

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

当該区域には遊休地が存在しておらず、既存の業務用地については他の用途に用いられていることから活用可能な土地が存在しない。また、農村産業法に基づき造成された用地等の工業適地も存在しない。

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)

農用地区域外での開発を最優先に検討したが、野木町には、売却されていない既存の工業団地や遊休団地、現に宅地化された未利用地などの遊休地等及び地域経済牽引事業の用に供するための適当な条件を備えた農振白地農地は存在しない。そのため、企業が求める面積の工業用地が確保できず、企業にとって良好な操業環境の確保が困難な状況にあることから、農用地区域を含む本区域での土地利用を検討せざるを得ない状況である。

地域経済牽引事業の目的が達成可能な土地がほかに存在しないことから、やむを得ず本区域に農用地区域を含むことについて、野木町及び栃木県の農政部局等に対して十分な説明を行うこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域には、農用地区域内の農地以外には開発可能な土地が存在しない。このため、当該区域においては農地に土地利用調整区域を設定することとする。

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)

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ため、土地利用調整区域の設定に当たり、野木町及び栃木県の農政部局等と以下の事項について調整を行うこととする。

1. 農用地を分断することのない区域設定とすること
2. 集团的農地の中央部に他の用途の土地が介在することなく、高性能機械による営農への支障が生じることのない区域設定とすること
3. 小規模の開発行為がまとまりなく行われるおそれがなく、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のない区域設定とすること

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域においては、集团的農地の中央部を避け、既存工場が立地する業務用地に隣接する西側（一番端）の集团的農地から外れた農地を土地利用調整区域として設定することで、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。また、一定規模にまとまった開発行為となるよう農地の範囲を設定することで、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。

当該地域を農用地等以外の用途に供する際には、周辺の農用地区域において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しないよう、また、周辺農用地区域の農業用排水施設等について土砂等の流入による用排水停滞、汚濁水の流入が生じないよう、周辺の農用地区域内の保全上必要な用排水路施設等の移設等の対応を関係機関とも調整の上、講じることで周辺の土地改良施設の機能に支障が生じないようにする。

また、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（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く、また、完了した土地改良事業については既に当該施設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判断があった。また、将来的に想定される土地改良事業等や農業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。

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

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ため、土地利用調整区域を設定する場合は、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確認し、隣接する製造工場の拡張及び埼玉県にある製造工場からの機能移転を踏まえて、立地が想定される工場の施設面積(建築面積 12,150㎡、延べ面積 23,850㎡予定)に対し、建ぺい率等を踏まえ必要最小限の敷地面積となるように土地利用調整計画を設定している。

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)

本区域においては、土地改良事業の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過している。また、新たな土地改良事業の計画はないが、今後、面的整備事業の計画が発生した場合、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)

土地利用調整計画に設定する農地においては、区画整理、農用地の造成、埋立又は干拓に該当するものを実施した農地で、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が含まれていない。

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)

本区域においては、現在、農地中間管理機構関連事業は実施されておらず、実施される予定もない。また、現在、本区域内において農地中間管理機構の管理権は存続していない。

今後、農地中間管理機構関連事業の対象農地に設定された場合、機構の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設定された場合についても土地利用調整区域に含めないこと、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、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こととする。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域においては、基本計画に掲げる期間において農地中間管理機構関連事業の実施予定がなく、当該事業の対象の農地には、機構の管理権が存続している農地が含まれていない。

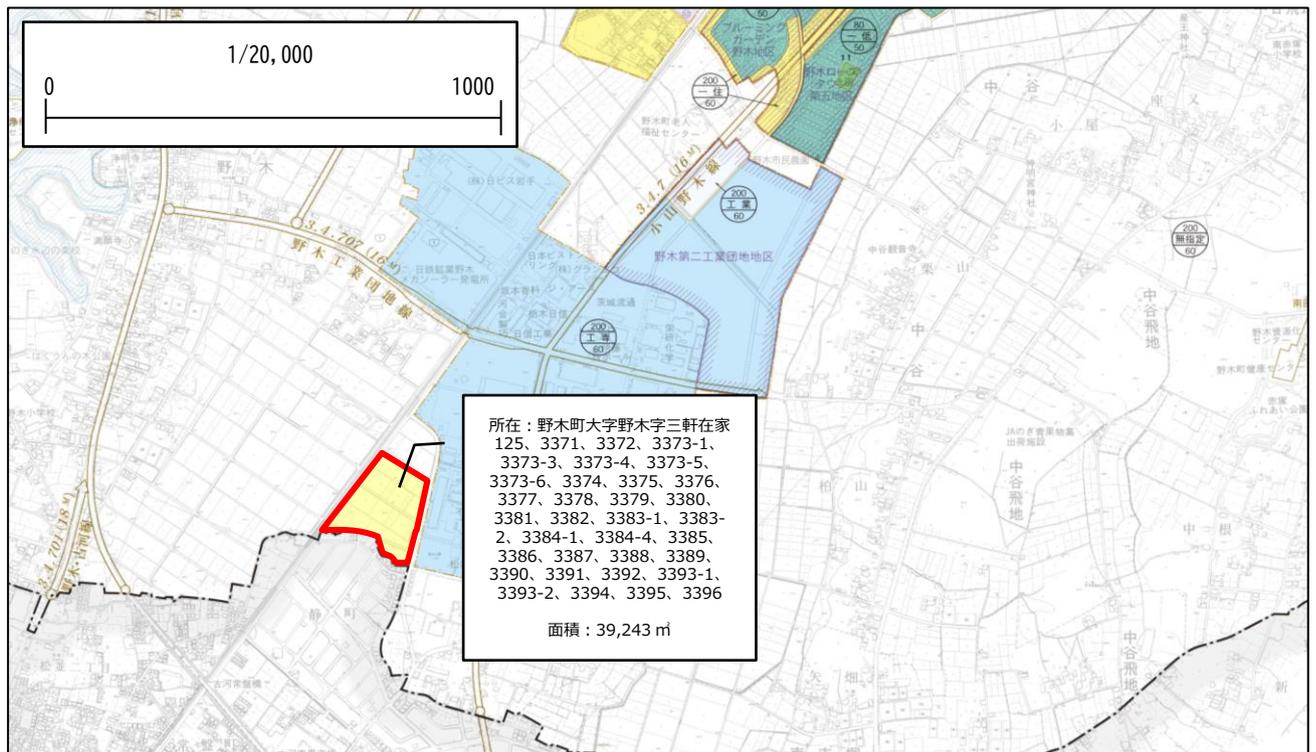
また、管理権満了後の農地においては、上記①から③までの考え方に基づき、当該区域が周辺の農地に影響を与えない必要最低限の範囲での開発であることを踏まえ、土地利用調整区域に含めるものである。加えて、当該区域には農地中間管理事業の推進に関する法律第8条第2項第1号に規定する農地中間管理事業を重点的に実施する区域(重点実施区域)内の農地以外に開発可能な土地が存在しないため、重点実施区域内の農地を開発するものである。

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(第2 ロの施設ごとに記載)

【施設1】

栃木県基本計画を踏まえ、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。

野木町土地利用調整計画 第1 土地利用調整区域 1. 所在・面積 添付図書



野木町土地利用調整計画 第1 土地利用調整区域 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
・各区域の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（第2 ロの施設ごとに記載）①現況図



野木町土地利用調整計画 第1 土地利用調整区域 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
・各区域の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（第2 ロの施設ごとに記載）②位置図

