

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)

宮城県大郷町

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		
道南地区	大郷町	粕川	道南	別添参照	205,600

※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
道南地区	188,900				16,700	205,600

・用途区分別面積 (単位 ㎡)

区域	農地	採草 放牧地	混牧林地	農業用 施設用地	合計
道南地区	188,900				188,900

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

・区画毎の面積 (単位 ㎡)

区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
該当なし			

・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現況及び位置が分かるように記載する。

第2 土地利用調整計画において地域牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

イ 地域牽引事業の内容

当町では、大郷町総合計画及び大郷町過疎地域持続的発展計画並びに大郷町かわまちづくり計画に基づき、スポーツ・農業・観光産業の振興を図る。

当該区域に立地する事業者はスポーツ事業提供業者であり、大規模なスポーツ施設を建設し、競技と観戦のそれぞれでスポーツを目的とした交流人口の増加が見込めるのはもとより、新たな雇用創出についても見込まれる。

建設予定施設はサッカーグラウンド12面と宿泊施設2棟を予定しており、中学生・高校生を対象としたサッカーアカデミー事業とサッカークラブ等を対象としたキャンプ事業が展開される。また、サッカーグラウンドは地域のスポーツ少年団等に貸出を行い、宿泊施設は企業研修や修学旅行等の利用のため、誘致を図る見込みとなっている。その他、地域の観光施設などと連携した取組を実施し、人の交流を促し、地域経済の牽引事業としてスポーツを核とした事業を積極的に展開する。

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	道南地区	宿泊施設	17,000	205,600

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

宮城県大郷町基本計画における重点促進区域の区域内には、本事業の用地として活用可能な既存の工業団地、遊休地、農村産業法に基づき造成された用地等の工場適地や業務用地は存在しない。

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)

企業の進出に当たっては、i 交通の利便性が伴う国道・県道等の主要道路及びその周辺の現況、ii まとまった土地の確保、iii 給水の確保、iv 排水路の確保、v 用水路の機能維持の問題等を考慮する必要がある。

大郷町の土地利用面積は、農用地が26%、森林が45%で実に71%を占めており、これに河川等、道路を加えると82%となり、まとまった面積を確保することが難しく、面積を確保したとしても上水道、排水等のインフラが整備されていないため、企業の進出は難しい状況ではある。

また、農業振興地域内農用地区域外での選定にあたっては、農振白地地域は集落を囲むような線引きとなっており、その他はほとんどが山林部分で、まとまった土地の確保をすることができない、又はその候補地までの導入路の整備が難しいため、企業の進出は困難な状況である。

このことから、土地利用調整区域を設定するにあたっては、農用地区域外での開発を優先するが、広く農用地区域を含んでいるため、やむを得ず農用地区域内で開発を行う場合は、先ず農用地区域内に存する農地以外の土地の利活用について検討することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域は、全てが農用地区域内農地であり、農用地以外には開発可能な土地が存在しない。基本計画策定時に立地条件等を踏まえた検討はされていることから、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)

やむを得ず農地において土地利用調整区域を設定する場合でも、集団的農地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、また、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することとする。

重点促進区域を含む周辺一帯は大規模農地ではあるが、重点促進区域はその南端に位置しており、南側は吉田川で、東側・北側は耕作用道路及び用排水路で、西側は住宅地で、他の優良農地とは分断されている。開発にあたっては、既存の農作業用道路は確保できることから、農作業に

は支障はなく、排水についても、調整池を設置し、隣接する排水路への直接排水となることから、他の農地へは影響を及ぼすことはない。また、重点促進区域は町道や県道により分断されており、隣接する圃場から独立しているため、区画拡大を行う農地整備事業へ支障はない。なお、上流の行井堂堰から取水しているかんがい機能に支障はない。また、今後計画されている排水改良事業は計画区域外のため支障はない。農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画は本基本計画を踏まえた計画を策定することとしているため、地域計画の達成に支障はない。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域は付近で計画されている圃場整備事業区域とは分断されており、圃場整備事業への影響がないこと、既存排水路により他の農地において取水及び排水機能に支障がないこと、本計画内容を踏まえた農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画を策定することを関係機関に確認済みである。

なお、利用権を設定している農地が存在するが、集積協力金の返還金が生じる場合には返還など、農業振興施策に支障が無いよう利用権を解除する。

また、当該区域は計画地の南西端に位置しており、既存の農道及び用排水路は残存すること、必要に応じて用排水路の切り回しを行い営農に支障を生じさせないこと、残存する農地が一団の土地となっていることから、土地利用調整区域を設定したとしても、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に支障が生じない。

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	事業主休	受益面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業年度 (予定)	備考
1	県営圃場整備事業	区画整理	宮城県	342	2,038	S47 ～S58	8年経過
2	農業集落排水事業	処理場建設 排水路改修	大郷町	339	1,904	H8 ～H12	8年経過
3	湛水防除事業	処理場建設 排水路改修	宮城県	339	3,485	H8～H23	8年経過

③ 面積が最小限であること

(基本計画における方針)

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)

当該敷地での事業では、事業開始時に年間29万人の利用を目指し、将来的には年間80万人の利用者を受け入れる体制を構築することとしており、天然芝グラウンド4面と人工芝グラウンド8面(計108,000㎡)、宿泊施設が2棟(17,000㎡)合計125,000㎡を整備する。

宮城県内には、小学生やシニアを含むサッカークラブ506クラブ(2022年度)あるが、宮城県内の一般利用が可能なサッカー場は33面程度となっている。小学生を除き、公式戦や練習にてグラウンド1面分を必要とするクラブは363クラブあり、これらのクラブが週末の2日間に利用する場合、グラウンド1面あたり4クラブしか使えず、サッカーグラウンド45面程度が必要となる。そのため、不足しているグラウンド数を充足し、かつ既存施設の稼働率を下げることなく、営業ができる見込みである。

上記の事業用施設に加え、整備する施設として駐車場(900台)、敷地内道路、防災調整池、

緑地を見込んでいるが、宮城県内のサッカーグラウンドの需給状況を勘案すると面積としては必要最小限である。

④ 面的整備（区画整理、農用地の造成、埋め立て又は干拓）を実施した地域を含めないこと。
（基本計画における方針）

昭和58年を最後に重点促進区域内に面的整備を実施した地域はない。大郷町では今後、土地改良事業の実施が予定されているが、重点促進区域については、事業主体と協議の結果、土地改良事業の区域から除外している。今後においても、土地改良事業等で区画整理、農地の造成、埋め立て又は干拓に該当するものを実施した農地については、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）

土地利用調整計画に設定する農地においては、土地改良事業等における区画整理、農用地の造成、埋め立て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）

大郷町においては、農地中間管理機構関連事業は実施されていない。今後においても、農地中間管理機構関連事業として、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、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）

当該地での事業は行われていない。また、今後も基本計画に基づき、やむを得ない場合でなければ上記土地利用調整区域に含まないこととする。

第1 土地利用調整計画

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	面積(m ²)	備考
	市町村	大字	字			
道南地域	大郷町	粕川	道南	109番	509	
				110番	571	
				112番2	1,867	
				112番3	930	
				113番1	2,452	
				113番2	600	
				114番1	862	
				114番2	862	
				114番3	872	
				114番4	422	
				114番5	31	
				115番1	270	
				115番2	850	
				115番3	860	
				115番4	100	
				116番	965	
				117番	3,290	
				118番1	1,261	
				118番2	860	
				118番3	860	
				119番	3,057	
				120番	3,047	
				121番	3,053	
				122番	770	
				123番1	76	
				123番2	121	
				124番1	1,914	
				124番2	163	
				125番1	965	
				125番2	2,091	
				126番	3,049	
				127番	223	
				128番1	860	
128番2	250					
128番3	600					
129番	1,114					
130番	772					
131番	96					
132番	314					
133番1	1,114					

133番2	607	
134番	163	
135番1	1,357	
135番2	860	
135番3	840	
136番	3,039	
172番	3,051	
173番	3,036	
174番1	3,042	
175番1	3,042	
176番	3,046	
177番	965	
178番	1,043	
179番	1,044	
180番1	1,014	
180番2	1,014	
180番3	1,016	
181番1	870	
181番2	870	
181番3	870	
181番4	434	
182番1	448	
182番2	870	
182番3	870	
182番4	870	
183番1	870	
183番2	870	
183番3	870	
183番4	427	
184番	2,977	
185番	3,287	
186番	3,046	
187番	3,047	
188番	3,051	
189番	3,048	
229番	3,088	
230番	3,049	
231番	3,047	
232番	1,284	
233番	1,758	
234番	717	
235番	1,730	
236番	826	
237番	2,968	

238番1	870	
238番2	870	
238番3	870	
238番4	431	
239番1	433	
239番2	870	
239番3	870	
239番4	870	
240番1	870	
240番2	870	
240番3	870	
240番4	437	
241番1	439	
241番2	870	
241番3	870	
241番4	870	
242番	3,040	
243番	2,189	
244番	850	
245番	1,606	
246番	1,438	
247番	3,046	
248番	3,048	
249番	219	
250番	2,827	
273番	2,870	
274番	2,874	
275番	2,868	
276番	2,877	
277番	2,867	
278番	1,067	
279番	1,807	
280番	2,877	
281番	2,889	
282番	2,875	
283番	1,365	
284番	1,068	
285番	1,924	
286番1	2,528	
287番1	582	
288番1	1,751	
289番1	2,314	
290番1	445	
291番1	1,743	

			292番	1,652	
		その他法定外公共物		16,686	
		合計		205,556	