

地域未来投資促進法に基づく
重点促進区域の設定等に関する運用方針

令和8年3月

大分市

目 次

1. 運用方針策定の趣旨	1
2. 産業用地の確保に関する本市の基本的な方針	1
3. 国の近年の動向	2
4. 重点促進区域及び土地利用調整の設定に関する運用方針	3
5. 重点促進区域の設定に係る検討対象基準	3
(1) 基本的な事項に関する基準	3
(2) 土地の農業上の利用との調整に関する基準	4
(3) 市街化調整区域における土地利用の調整に関する基準	5
6. 附則	6

1. 運用方針策定の趣旨

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号。以下「地域未来投資促進法」という。）は、地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす事業（以下「地域経済牽引事業」という。）を促進し、地域の成長発展の基盤強化を図ることを目的としている。

大分県では、同法第3条第1項に規定する地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）に基づき、大分県と大分市を含む県内市町村が共同で基本計画を作成し、国の同意を得ている。これにより、事業者は本計画に沿って地域経済牽引事業計画を作成し、県の承認を受けることで、地域経済牽引事業に対する各種支援措置を受けることができる。

これらの支援措置には、農地転用許可や市街化調整区域における開発許可の手続に関する配慮など、地域未来投資促進法第18条に基づく土地利用に関する規制の特例措置がある。事業者が当該措置を受けるためには、基本計画の改正により、その対象となる促進区域内において、特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（以下「重点促進区域」という。）を定めるとともに、当該区域における地域経済牽引事業について市町村が土地利用調整計画を策定することが要件とされている。

この場合においては、農業振興地域整備計画や市町村都市計画等の土地利用に関する各種計画との調和を図ることが求められる一方、その運用によっては、これらとの整合性が十分に確保されず、秩序ある土地利用の形成に影響を及ぼすことが懸念される。

このため、本方針は、同法及び基本方針並びに土地利用に関する諸計画等の趣旨を踏まえ、重点促進区域の設定等に係る運用方針及び事業計画の基準を明確にすることにより、制度の適正かつ円滑な運用を図ることを目的として策定するものである。

2. 産業用地の確保に関する本市の基本的な方針

大分市は、昭和39年の新産業都市の指定以降、鉄鋼、石油化学、銅の精錬など重化学工業を中心に発展し、近年ではIT関連企業が進出するなど、様々な産業が集積しており、製造品出荷額等は九州第1位と高い水準にある。

一方で、大分県が造成した大分流通業務団地が完売となるなど、市内における産業用地の不足が顕在化している。本市における企業の投資機会の逸失や市内企業の市外への流出につながり、地域経済の停滞を招くおそれがあることから、産業用地の早急な確保が求められている。

こうした課題の解決を図るため、令和4年度に大分市産業用地整備方針を策定し、企業ニーズ等を踏まえ、本市が必要とする産業用地の面積を約50ヘクタールと定めるとともに、市内4箇所の高速自動車国道のインターチェンジ（大分、大分光吉、大分米良、大分宮河内）及び大分港大在コンテナターミナル周辺の5つのエリアにおいて、市街化調整区域における地区計画制度等を活用しながら、産業用地の整備を進めることとしている。

その迅速な確保に向けては、民間活力を生かした産業用地の整備を推進することとし、現在、市内において産業用地の開発・分譲を行う民間事業者の募集を行うとともに、インフラ整備費等に対する支援を実施している。

3. 国の近年の動向

(1) 土地利用に関する閣議決定

地域の持続性確保につながる産業集積の促進及び半導体等の重要物資の安定供給体制の確立に向け、土地利用転換の迅速化を図るため、「第六次国土利用計画（全国計画）」及び「デフレ完全脱却のための総合経済対策」が閣議決定され、土地利用転換に関連する制度の弾力的な活用や必要な見直しを行うこととされた。

第六次国土利用計画（全国計画）（令和5年7月28日閣議決定）

地方創生の観点から、交通利便性の向上等の地域産業の立地適性の状況変化等を踏まえ、地域の持続性確保につながる産業集積の促進を図るための土地利用転換など、関連する制度の弾力的な活用や必要な見直しを通じて、地域の合意形成に基づき、積極的な土地利用の最適化を推進する。

デフレ完全脱却のための総合経済対策（令和5年11月2日閣議決定）

- ・産業立地の際の土地利用転換の迅速化を図るため、2023年内を目途に、地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和を図る。
- ・地方公共団体の都市部局、農林水産部局等の連携により、地域未来投資促進法を活用して、土地利用転換手続に要する期間の短縮を図る。

(2) 地域未来投資促進法に基づく基本方針の改正等

令和5年12月28日には、地域のニーズに応じた産業立地をより柔軟かつ円滑に進めることができるよう、地域未来投資促進法における市街化調整区域に係る開発許可手続の配慮の対象施設に「地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域」に関する類型が追加された。

また、地域未来投資促進法を活用した産業立地の際の土地利用転換手続に要する期間の短縮化に関する関係省庁連名の技術的助言等が発出された。

地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域

都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する都市機能増進施設を除く。）

4. 重点促進区域及び土地利用調整区域の設定に関する運用方針

重点促進区域及び当該区域における地域経済牽引事業に係る土地利用の調整を行うべき区域（以下「土地利用調整区域」という。）の設定に当たっては、地域未来投資促進法及び基本方針その他関係法令等を遵守するとともに、市街化の抑制や周辺の環境等に及ぼす影響を十分に配慮し、以下の事項に沿って慎重かつ適正な運用を図るものとする。

- (1) 重点促進区域及び土地利用調整区域の設定については、民間活力の活用を図る観点から、事業者が作成する地域未来投資促進法の活用を想定した事業計画に基づき行うものとする。
- (2) 重点促進区域の設定に当たっては、事業者が作成した5. に掲げる重点促進区域の設定に係る検討対象基準に該当する事業計画について、その実現可能性や周辺への影響等を確認するものとする。その結果、当該事業の実施の見通しがあると認められる場合に限り、重点促進区域の設定を検討するものとする。
- (3) 地域未来投資促進法を活用した市街化調整区域における産業用地開発の規模については、都市計画法に基づく区域区分制度等の趣旨を踏まえ、企業ニーズに対応するための必要最小限にとどめるものとする。その総面積は、本市が必要とする産業用地の面積と位置付けた約50ヘクタールを上限とする。

なお、令和4年度からおおむね10年間に新たに造成された一団の産業用地（同法を活用しないものを含む。）の面積については、当該総面積の算定に含めるものとする。

5. 重点促進区域の設定に係る検討対象基準

重点促進区域の設定に係る検討は、次の(1)から(3)までに掲げる基準を満たす事業計画を対象として行うものとする。

(1) 基本的な事項に関する基準

- ① 事業者は、あらかじめ地権者及び地域住民との間で十分な説明を行い、これらの者との合意形成を得ていること。
- ② 地域経済牽引事業の用に供する施設の用地（以下「施設用地」という。）が、市内の高速自動車国道のインターチェンジからおおむね1km圏内であること。
- ③ 施設用地が、次に掲げる区域又は地域（指定解除が見込まれるものを除く。）に含まれていないこと。
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域
 - イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
 - ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
 - エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域及び同法第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
 - オ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域
 - カ 浸水想定区域のうち、一定の区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案

して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域)

キ 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地

ク 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域及び同条第22条第1項に規定する自然環境保全地域

ケ 絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律（平成4年法律第75号）第36条第1項に規定する生息地等保護区

コ 自然公園法（昭和32年法律第161号）に規定する国立公園及び国定公園の区域

サ 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第28条第1項に規定する鳥獣保護区

シ その他法令等によって規制等をされている土地

- ④ 開発等を行うために必要な関係法令による許認可等が得られる見込みがあること。
- ⑤ 立地企業が確定し、事業内容が基本計画における地域経済牽引事業の要件に適合するものとして、県の承認が得られる見込みがあること。
- ⑥ 地域経済牽引事業の用に供する施設が工業用水道管路への接続を要する場合は、あらかじめ大分県と事前協議し、当該接続が可能と見込まれること。
- ⑦ 事業計画の実施に伴い発生する交通その他の影響については、周辺地域の生活環境等に十分配慮すること。

（2）土地の農業上の利用との調整に関する基準

施設用地に農地が含まれる場合は、次に掲げる要件を満たしていること。なお、大分県の農業振興地域整備基本方針に基づき確保すべき農用地区域内農地の目標に影響を及ぼすおそれがある場合には、事業者に対し、農用地区域への農地の編入等の影響緩和措置を講ずることを求める場合がある。

ア 施設用地における土地利用調整が、基本方針第1～（2）①から⑤までに掲げる考え方に適合すると認められること。

（基本方針第1～（2）①から⑤まで）

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">① 農用地区域外での開発を優先すること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③ 面積規模が最小限であること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 |
|---|

イ 施設用地内に存する農地は、原則として第1種農地に相当する農地に該当しないこと。ただし、地域未来投資促進法に基づく重点促進区域の設定にかかわらず、農用地区域からの除外又は農地転用許可を受ける見込みがある場合は、この限りでない。

(3) 市街化調整区域における土地利用の調整に関する基準

地域未来投資促進法第18条に基づく市街化調整区域における開発許可手続の配慮の対象施設は、次の①に掲げる施設とし、その取扱いは②のとおりとする。

① 地域未来投資促進法18条に基づく市街化調整区域における開発許可手続の配慮の対象施設
(基本方針第1～(3)②に規定される施設)

区分	施設内容
(i) 流通の結節点	高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場
(ii) 原料調達又は密接な関係のある既存施設の近傍	医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場
(iii) 変電所の近傍	変電所(電気事業法施行規則(平成7年通商産業省令第77号)第1条第2項第1号に規定する変電所のうち、構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するものに限る。)の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設(当該施設の用に供する土地の面積が10ヘクタール以上のものに限る。)
(iv) 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍	高速自動車国道又は自動車専用道路(以下「高速自動車国道等」という。)のインターチェンジの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設(高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路(専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。)を備えているものであって、道路法施行規則(昭和27年建設省令第25号)第4条の8の2第1項第1号に規定する自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車(専ら電気を動力源とする自動車をいう。)に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。)
(v) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域	都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第1項に規定する都市機能増進施設を除く。)

② 運用基準

ア 基本方針第1～(3)②(i)から(iv)までに規定される「近傍」の取扱い

「近傍」に該当するかは、流通の結節点や原料調達地等の活用状況など、地域経済牽引事業計画の内容を踏まえ、総合的に判断するものとする。

イ 基本方針第1～(3)②(v)に規定される「高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域」の取扱い

当該区域については、次に掲げる要件を満たしていること。ただし、当該要件を満たす場合であっても、立地する産業の特性等により、新たな交通渋滞等の発生が見込まれるときは、道路幅員その他必要な事項について別途協議を行うものとする。

- ・原則として2車線以上の道路に面し、かつ、当該道路が2車線以上を維持したまま、大分県交通渋滞対策協議会が選定した大分市内の主要渋滞箇所（解除された箇所を除く。）を経由することなく、高速自動車国道のインターチェンジ出入口に接続していること。
- ・開発面積が3ヘクタール以上であること。ただし、計画的な開発が担保できる場合は、この限りでない。

ウ 基本方針第1～(3)②(v)に規定される「工場、研究施設又は物流施設」の取扱い

大分市総合計画及び大分市商工業振興計画において、本市が集積の推進を図るものとして位置付けられている産業分野に属する施設であること。

6. 附則

この運用方針は、令和8年4月1日から施行する。