

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		
九幡工業団地地区	岡山市	東区九幡		1145 番 1	5,463

※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
九幡工業団地地区	5,463					5,463

・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
九幡工業団地地区	5,463				5,463

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

本土地利用調整区域においては、市街化調整区域に係る土地利用調整は行わない。

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

地域経済牽引事業を行おうとする者（以下「地域経済牽引事業者」という。）は、農業機械や食品加工の製造業が集積している九幡工業団地に立地している企業であり、農業用発動機用部品の金属熱処理加工を基盤に、歯車加工をはじめとする機械加工や動力伝達装置の受託製造・販売を手掛けている企業である。

地域経済牽引事業者は、新規ギヤ軸製品の受注・生産及び新規自社製品の開発・生産による売上を拡大するため、隣地に従業員駐車場と運搬車両待機場を整備し、現存工場敷地内に工場、倉庫、設計開発棟及び本社を新增設することにしており、高い付加価値の創出と売上の増加といった経済的効果を見込む。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

現敷地内での工場、倉庫、設計開発棟及び本社の新增設を行い、土地利用調整区域は従業員用駐車場と運搬車両待機場として活用する。（建築物は予定していない）

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

当該重点促進区域内においては、未活用の産業用地や遊休地が存在しておらず、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)

土地利用調整区域においては、農用地区域外での開発を優先するが、当該区域は農用地区域を含んでおり、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。

(上記基本計画における方針との関係)

重点促進区域内には市街化区域が含まれているが、未活用の産業用地や遊休地は存在せず、農用地区域以外に開発可能な土地は存在しない。また、農用地区域内には農地以外の土地が存在しない。

そのため、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)

集団的農地にやむを得ず土地利用調整区域を設定する場合は、高性能農業機械による営農に支障が生じないように集団的農地の中央部を避けるなど、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。

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ないようにすることとする。

なお、本区域の一部は、国営かんがい排水事業吉井川地区の受益地であるため、関係機関と調整をした上で、土地利用調整区域を設定する必要がある。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域及び隣接農地は九幡工業団地と児島湾に囲まれた農地であり、一団の農地でないため、集団的農地に当たらない。

なお、当該区域について、土地改良事業の計画策定及び実施状況を関係機関（西大寺土地改良区及び吉井川下流土地改良区）に確認したところ、西大寺土地改良区については、現在、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との回答があり、吉井川下流土地改良区については、現在、土地改良事業を実施中との回答があった。

当該区域は国営かんがい排水事業吉井川地区の受益地となっているが、広がりがない農地であ

ること、用水の最下流のため周辺の農地への影響はないこと、他の農地を分断するようなものではないことから、中国四国農政局と調整の結果、当該区域を土地利用調整区域として位置づけることには支障はないとの判断に至っている。

また、湛水防除事業上南地区の受益地となっているが、面積が小さいことから、関係部局との調整の結果、当該区域を土地利用調整区域として位置づけることには支障はないとの判断に至っている。

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 (予定)	備考
農業生産 基盤整備 事業	国営かんがい排水事業 吉井川地区	基幹的な農業水利施設の機能保全	国	5,502ha	9,500	H25～R7	

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)

既存工場敷地での工場等の再編に伴い、これまで既存工場敷地にあった駐車場を移設・増設するものであり、従業員数に応じた必要な駐車台数(2,814㎡:126台)や運搬車両待機台数(1,854㎡:6台)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区域を設定している。

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)

土地利用調整区域を設定するにあたって、面的な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)

当該区域においては、工事完了後8年未経過の土地改良事業等の面的整備を実施した地域は含まれていない。

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)

次の点について留意して設定することとする。

- ・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。

(上記基本計画における方針との関係)

当該地区においては、農地中間管理機構関連事業の実施予定はなく、同機構の管理権が存在している農地は含まれていない。

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（第2 口の施設ごとに記載）

当該区域においては、市街化調整区域に係る土地利用調整は行わない。