

## 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		
御津高津地区	岡山市	北区御津高津	新田	10番1	1,423
				10番3	3,871
				11番1	1,950
				11番3	2,287
				12番	2,795
				計	12,326

※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
御津高津地区	12,326					12,326

##### ・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
御津高津地区	12,326				12,326

#### 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

該当なし。

### 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、津山市と美咲町に拠点を有し、アルミやステンレスなどのスクラップの取扱いを事業の柱としていたが、銅スクラップ事業の将来性に着目して銅スクラップの集荷を強化したことにより、銅の取扱数量が拡大した。そのため、本計画地において金属原料(銅、ステンレス、鉄等)に特化した物流倉庫事業をスタートさせるため、倉庫を建設する。

新倉庫に入荷した金属原料は、まず選別・検品を行い、原料ごとに保管し、出荷先の企業から要望されたサイズに応じて加工・圧縮等を行い、梱包の上、出荷する。

金属原料は、主に中国などの国外から神戸港と水島港に入り、山陽自動車道と瀬戸中央自動車道を通して、山陽自動車道岡山 IC から新倉庫に入荷し、出荷は山陽自動車道岡山 IC を利用して、

主に中国・四国地方の企業に出荷する。

以上のことから、利用頻度が高い山陽自動車道岡山 IC から道路距離で約 15km に位置し、既存の拠点と国道 53 号を通じてつながる本計画地は、広域交通網のクロスポイントのインフラを大いに活用することが出来る。

入荷先企業から、製品基準を満たしていない金属原料を購入し、別途販売する場合もあるため、金属スクラップ事業での取扱量の増加に寄与するとともに、付加価値も創出されることになる。本事業における売上が増加することで、新規雇用者数の増加による経済的効果を見込んでいる。

#### 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	御津高津地区	倉庫	3,876.35	12,326

### 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

当該重点促進区域の区域内においては、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)

重点促進区域には、農用地区域内に存する農地以外の土地が存在せず、農地以外には開発可能な土地が存在しない。

このため、農用地区域内に存する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。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域周辺は市道御津下田御津高津線と宇甘川に囲まれた一団の農地であるが、概ね6haであり集団的農地に当たらない。

また、今回の事業により、当該区域周辺の農地に影響が出ないように雨水対策として雨水貯留槽を設けるとともに、農業用排水路ではなく道路側溝に放流する計画としている。

当該区域は土地改良事業が行われているが、関係部局と調整した結果、土地改良事業完了後8年以上経過していることから、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。

なお、土地改良区に確認したところ、今後、当該区域内では土地改良事業等の予定はない。

#### 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	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業年度 (予定)	備考
土地改良 総合整備 事業	水田農業確 立対策特別 型	区画整理	御津町土 地改良区	4.5	31	H2～H3	

#### 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)

新倉庫内では製品の選別・検品を行い、製品ごとに保管・加工・梱包し出荷するため、建物の規模(3,876.35㎡)、トレーラーの運行に必要な通路や旋回スペース(7,047.08㎡)、駐車台数(1,022.5㎡:乗用車25台、10tトラック10台、トレーラー5台)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 ロの施設ごとに記載）

該当なし。