

土地利用調整計画

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

別表のとおり

※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
松尾・大窪・辛川市場地区	71,203		494.42		574	72,271.42

・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
松尾・大窪・辛川市場地区	71,203				71,203

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は、フランチャイズシステムで作業服及び作業関連用品を販売する専門店をチェーン展開している。

現在、西日本エリアの各店舗への商品供給は、滋賀県竜王町の流通センター周辺の借用倉庫8か所及び短期賃貸借の神戸倉庫にて賄っている。出店数や売上の増加等により、年々物流量が増加しているため、倉庫の借り増しや倉庫間での商品の移動、手作業での仕分けなど、非効率的な物流運営となっている。

このため、山陽自動車道吉備スマートインターチェンジから西へ0.5km、山陽自動車岡山インターチェンジから西へ約3kmに位置する本計画地において、西日本エリアの各店舗へ商品を提供する新たな重要拠点として物流センターを建設・運営することにより、物流の効率化を図るとともに、高い付加価値や雇用を創出し、地域経済の活性化に寄与するものである。

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	松尾・大窪・辛川市場 地区	物流センター	38,025.54	72,271.42

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)

重点促進区域には市街化区域が存在せず、土地利用調整区域内では、農用地区域外での開発を優先するが、地域経済牽引事業の用に供する施設を整備するのに必要な用地を確保するため、やむを得ず農用地区域内でも開発を行う必要がある。また、農用地区域内に農地以外の開発可能な土地が存在しないため、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)

集团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团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。さらに、農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の達成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)

当該区域は一団の農地のうち南東に位置し、東は中川、南は山陽自動車道で分断されており、高性能機械による営農への支障は生じない。南西には市街地が近接しており、不整形な農用地と住宅や公共施設が混在する。現在、山陽自動車道へ接続する吉備スマートインターチェンジが大

型車対応や24時間化の整備中であり、供用開始後は交通利便性の向上等の立地適性の状況変化が見込まれる。当該開発は、重点促進区域内の大部分に土地利用調整区域を設定する開発行為のため、小規模な開発行為がまとまりなく行われるおそれはなく、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進に支障は生じない。開発区域内とその周辺の農道及び水路は、適正に拡幅や付け替えを行い、農地利用集積円滑化事業での利用権を設定している農地は存在しないため、周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障は生じない。当該区域においては、農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画は現時点で策定に至っていない。

また、当該区域周辺及び水路下流の地区の通水に影響が及ばないように配慮し、事業地の地下に大規模な貯留槽を設けるなど、治水対策を行うこととしている。

当該区域で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、開発区域内とその周辺の農道及び水路は、適正に拡幅や付け替えを行うため、当該区域を土地利用調整区域として位置付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	備考
非補助土地改良事業	-	かんがい排水	一宮土地改良区	2.3	3.6	H27	
非補助土地改良事業	-	かんがい排水	一宮土地改良区	0.4	2.4	H29	
非補助土地改良事業	-	農道整備	一宮土地改良区	0.2	6.4	H29～H30	

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)

物流センターでは、製品の保管、搬送、仕分けなどの実施に必要な建物規模(38,025.54㎡)、

トレーラーの運行通路（5,494 m²）や旋回スペース（890 m²）、トラック待機場（5,654 m²・35台分）、従業員数等に応じた駐車台数（13,900 m²・乗用500台）、緑地や調整池等事業に必要な土地（8,307.88 m²）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当たって、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。

（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。

別表

区域名	所在			地番	面積(m ²)
	市町村	大字	字		
松尾・大窪・辛川市場 地区	岡山市	北区松尾		2-1	118
	岡山市	北区松尾		3-1	635
	岡山市	北区松尾		4-1	561
	岡山市	北区松尾		5-1	382
	岡山市	北区松尾		6-1	722
	岡山市	北区松尾		7-1	2135
	岡山市	北区松尾		8-1	1881
	岡山市	北区松尾		9-1	451
	岡山市	北区松尾		10	672
	岡山市	北区松尾		11	559
	岡山市	北区松尾		12-1	1323
	岡山市	北区松尾		13-1	823
	岡山市	北区松尾		14-1	963
	岡山市	北区松尾		15-1	1107
	岡山市	北区松尾		16-1	1150
	岡山市	北区松尾		17-1	1600
	岡山市	北区松尾		18-1	2757
	岡山市	北区松尾		19-1	1007
	岡山市	北区松尾		20-1	1306
	岡山市	北区松尾		21-1	1042
	岡山市	北区松尾		22-1	1225
	岡山市	北区松尾		23-1	1120
	岡山市	北区松尾		24-1	1055
	岡山市	北区松尾		25-1	2555
	岡山市	北区松尾		26	1175
	岡山市	北区松尾		27-1	1087
	岡山市	北区松尾		28-1	1005
	岡山市	北区松尾		29	1246
	岡山市	北区松尾		30-1	1141
	岡山市	北区松尾		31	1303
	岡山市	北区松尾		32-1	945
	岡山市	北区松尾		33-1	1271
	岡山市	北区松尾		33-2	1241
	岡山市	北区松尾		34-1	1048
	岡山市	北区大窪	桜田	1	1084
	岡山市	北区大窪	桜田	2	1212
	岡山市	北区大窪	桜田	3-1	952
	岡山市	北区大窪	桜田	4-1	1220
	岡山市	北区大窪	桜田	5-1	566
	岡山市	北区大窪	桜田	5-3	67
	岡山市	北区大窪	桜田	6-1	913
	岡山市	北区大窪	桜田	6-2	67
岡山市	北区大窪	桜田	6-3	12	
岡山市	北区大窪	桜田	7	1713	
岡山市	北区大窪	桜田	8	2212	

区域名	所在			地番	面積(m ²)
	市町村	大字	字		
松尾・大窪・辛川市場 地区	岡山市	北区大窪	桜田	9-1	867
	岡山市	北区大窪	下糶田	10-1	1476
	岡山市	北区大窪	下糶田	11-1	846
	岡山市	北区大窪	下糶田	12	482
	岡山市	北区大窪	下糶田	13	1225
	岡山市	北区大窪	下糶田	14-1	1079
	岡山市	北区大窪	下糶田	14-2	1121
	岡山市	北区大窪	下糶田	15	1218
	岡山市	北区大窪	下糶田	16	811
	岡山市	北区大窪	下糶田	17	1301
	岡山市	北区大窪	下糶田	18-1	816
	岡山市	北区辛川市場	三十六	591-1	705
	岡山市	北区辛川市場	三十六	592-1	969
	岡山市	北区辛川市場	三十六	593-1	814
	岡山市	北区辛川市場	三十六	594-1	902
	岡山市	北区辛川市場	三十六	595-1	336
	岡山市	北区辛川市場	三十六	595-5	494.42
	岡山市	北区辛川市場	三十六	595-6	147
	岡山市	北区辛川市場	三十六	596-1	1146
	岡山市	北区辛川市場	三十六	597-1	1152
	岡山市	北区辛川市場	三十六	598-1	594
	岡山市	北区辛川市場	三十六	598-2	43
	岡山市	北区辛川市場	三十六	598-3	497
	岡山市	北区辛川市場	三十六	599-1	77
	岡山市	北区辛川市場	竹山河内	609-1	288
	岡山市	北区辛川市場	竹山河内	610-1	1038
	岡山市	北区辛川市場	竹山河内	611-1	1024
	岡山市	北区辛川市場	竹山河内	611-2	1121
岡山市	北区辛川市場	竹山河内	612-1	1053	
				計	72,271.42