

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: m²)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
藤田工業団地地区	13,009		1,204.38		792	15,005.38

※「その他」は、道路・水路用地外。

・用途区分別面積

(単位: m²)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
藤田工業団地地区	13,009				13,009

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（以下「当該区域」という。）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、当該区域に隣接する藤田工業団地に立地している企業であり、農業機械、建設機械、設備関連、産業機械などの部品の一貫生産（板金・プレス・溶接加工・表面処理・組立）を行っている。

現在、本社工場のほか、第二工場、第三工場の3工場で製品を生産しているが、第二工場、第三工場（ともに賃貸）については、設備が充実しておらず、生産拠点が分散していることから、非効率な生産体制となっている。

このため、地域経済牽引事業として、第二工場、第三工場の生産機能を藤田工業団地の隣接地に新設する工場に移設・集約し、業務効率を高めることで生産性の向上、及び生産体制の強化を図るとともに、新たに環境関連製品の部品製造を行うことにより、高い付加価値の創出や売上の増加といった経済的効果をもたらし、地域経済の活性化に寄与しようとするものである。

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	藤田工業団地地区	製造工場	2,047.5	15,005.38
2	藤田工業団地地区	製造工場・事務所	2,047.5	
3	藤田工業団地地区	テント倉庫	600	

※開発区域は公簿上の面積。

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

第2次岡山県地域未来投資促進基本計画における⑤重点促進区域（藤田工業団地地区）（以下「重点促進区域（藤田工業団地地区）」という。）には、未活用の産業用地や遊休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）

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（藤田工業団地地区）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が存在せず、農用地区域以外に開発可能な土地は存在しない。また、農用地区域内に一部存在する宅地での開発を優先するが、宅地のみでは必要な面積が確保できないため、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。

本区域においては、国営かんがい排水事業児島湾周辺地区及び県営かんがい排水事業藤田錦地

区の受益地となっており、周辺には農業用排水施設としてパイプライン及び各圃場に自動給水栓が整備されている。当該開発においては、パイプラインの通水に影響を及ぼさない土地の造成や建物配置など周辺の農用地区域内の保全上必要な用排水路施設等への配慮を行うこととする。

（上記基本計画における方針との関係）

当該区域は、北が国道180号（岡山環状南道路。現在事業実施中）の事業計画用地、東が藤田工業団地に接しており、集团的農地の東端部に位置しているため、高性能農業機械による営農に影響を与えるものではない。

当該地域経済牽引事業は、国道180号（岡山環状南道路。現在事業実施中）の供用開始による交通利便性の向上等の立地適正の状況変化を見込んで、集团的農地の東端部の農地のみにまともって土地利用調整区域を設定して実施するものである。このため、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は生じない。加えて、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利用権を設定している農地は存在せず、同法に規定する地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められる。

当該区域周辺の通水に影響が及ばないように、事業用地の地下に大規模な調整池を設けるなど、治水対策を行うこととしている。

当該区域は、国営かんがい排水事業児島湾周辺地区、県営かんがい排水事業藤田錦地区及び児島湾土地改良区が実施する基盤整備促進事業の受益地となっており、国営かんがい排水事業児島湾周辺地区及び県営かんがい排水事業藤田錦地区において、周辺には農業用排水施設としてパイプラインが整備されている。パイプライン敷設地との境界付近において、構造物は設けず、過度な荷重がかからないように境界から建築物を適切に離して配置するなど保全上必要な配慮を行うこととしているため、パイプラインの通水及び周辺の農地への影響は生じない。また、児島湾土地改良区が実施する基盤整備促進事業においては、当該区域は集团的農地の東端部に位置しており、用排水路施設の変更は行わないことから、周辺の農用地区域における効率的な営農に支障はない。なお、基本計画期間において実施中又は実施が予定されている土地改良事業はない。

当該区域を土地利用調整区域として位置付けることの是非について県・市の担当部局などと調整を行い、それらの同意を得ている。

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	備考
農業生産 基盤整備 事業	県営かんがい排水事業 藤田錦地区	かんがい排水	岡山県	240.0	5,450	H12～R3	

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)

既存工場の移設・集約に伴い、製品の製造・保管などに必要な建物敷地（4,695 m²）、従業員数に応じた必要な駐車場（1,800 m²程度：乗用車 54 台）、運搬車両待機場（200 m²程度：4 トン車 6 台）、大型トラックの待機場・通路・回転場（4,000 m²程度）、野外資材置き場（800 m²程度）及び緑地・調整池など事業に必要な土地（3,500 m²程度）として土地利用を見込んでおり、必要最小限の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、土地改良事業等の面的整備を実施した地域及び実施予定の地域は含まれていない。

なお、県営かんがい排水事業藤田錦地区による農業用排水施設として、当該区域周辺にはパイプラインが整備されているが、土地利用調整区域を設定するにあたり、施行者である岡山県の同意を得ている。

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 回の施設ごとに記載）

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		
藤田工業団地地区	岡山市	南区藤田	錦	618-2	7,404.00
	岡山市	南区藤田	錦	618-3	5,605.00
	岡山市	南区藤田	錦	618-5	594.08
	岡山市	南区藤田	錦	618-7	198.00
	岡山市	南区藤田	錦	618-8	138.17
	岡山市	南区藤田	錦	618-9	142.13
	岡山市	南区藤田	錦	618-10	198.00
	岡山市	南区藤田	錦	618-11	396.00
	岡山市	南区藤田	錦	618-12	330.00
				計	15,005.38