

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
西大寺五明・門前、 新産業ゾーン企業 団地及び西大寺内 陸工業団地地区	58,656.00				4,444.00	63,100.00

※「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
西大寺五明・門前、 新産業ゾーン企業 団地及び西大寺内 陸工業団地地区	58,656.00				58,656.00

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

・製造業A者（製造工場）

地域経済牽引事業を行おうとする者は、土地利用調整区域（以下「当該区域」という。）に隣接する新産業ゾーン企業団地に立地している企業であり、各種スプリング（ばね）製品など精密金属部品の製造や製缶及び溶接・組立てを行っている。

現在、今後高い市場成長率が見込まれるEV用途向けの新たな製品の製造依頼が増加しているが、既存工場の敷地内には新たな製造ラインを配置するための工場を増設するスペースはない。

このため、地域経済牽引事業として、新工場を建設して、新技術に特化した部品の生産を中

心とした新たな製品の製造ラインを配置するとともに、既製品においても最新の機械設備を導入した製造ラインを配置し、生産性の向上を図る。また、新工場から離れた本社工場の製品置場を新工場内へ移設し、製品の保管や移送の効率化などを行う。これにより、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。

・製造業B者（製造工場）

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西大寺内陸工業団地に立地している企業であり、主に鋳造製品、アルミダイカスト製品及びダイカスト金型の製造や旋削・切削加工を行っている。

現在、取引先の新製品開発に伴い、その新製品に使用する新たな部品製造の依頼が増加しており、新たな製造スペースが必要となっているが、既存工場の敷地内には工場を増設するスペースはない。

このため、地域経済牽引事業として、本社工場に近接する区域に新工場を建設するものである。新工場は、本社工場で製造した鋳造品の仕上げ加工、各製品の出荷前検査及び製品保管を行う施設として活用することで、本社工場と新工場間における技術者の移動や、製品移送の効率的な運用が可能となる。これにより、高い付加価値の創出や売上の増加といった経済的波及効果をもたらし、地域経済の活性化に寄与しようとするものである。

・製造業C者（製造工場）

地域経済牽引事業を行おうとする者は、県外に立地している企業であり、水処理薬品・水処理装置・用排水処理システムの開発、製造、施工を通じて、幅広い分野に向けて、水の再利用や効率化を実現する高機能水処理技術を提供している。

水処理薬品事業については、全国規模で展開しており、国内の工場で製造した製品を複数の物流拠点を通じてユーザーに提供している。水処理薬品は水を用いるあらゆる事業所で活用され、特定の産業に依存しないため、継続的な成長と需要が見込まれるが、既存工場の生産力不足により、外部協力企業への委託製造に頼らざるを得ない状況となっている。

このため、地域経済牽引事業として、西日本地域向けの生産拠点及び物流拠点としての機能を有する新拠点を建設する。また、事業全般の災害対応力を強化し持続可能で強靱なバリューチェーンを構築する。これにより、高い付加価値の創出や雇用者数の増加といった経済的波及効果をもたらし、地域経済の活性化に寄与しようとするものである。

・運輸業D者（物流施設）

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新産業ゾーン企業団地に立地している企業であり、貨物運送事業及び倉庫業を行っており、中国地方に複数の運送拠点を設けて、広域な運送ネットワークを構築している。

新産業ゾーン企業団地に建設した物流倉庫（本社倉庫）においては、企業団地内の複数の企

業の製品を扱っており、高い需要によりフル稼働状態となっているが、企業団地内の企業からは、さらなる製品の保管・管理業務の要望が寄せられている。また、近年、岡山県が中四国方面への流通の拠点として注目を集めていることから物流需要が急増しているものの、現状の倉庫内に新たな製品を保管するスペースはない。

このため、地域経済牽引事業として、本社倉庫に近接する区域に新たな物流施設を建設する。新設する物流施設では、高速道路網とのアクセスが良好という利点を活かし、本社倉庫と一体的に運用することで、物流業務の効率化を推進する。これにより、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。

・製造業E者（製造工場）

地域経済牽引事業を行おうとする者は、岡山市東区に立地している企業であり、食品製造機械を中心に、化学プラントのタンクや公共事業の水処理施設などの産業機械を完全受注生産により製造している。

現在の生産体制においては、製造エリアの狭隘化と、製品重量が限られるという物理的な制約により生産能力が限界を迎えており、増加する受注量への対応や、事業領域の拡大を阻む要因となっている。

このため、地域経済牽引事業として、新工場では、十分な製造エリアを確保するとともに、新たに大型の製缶が可能なエリアを確保し、クレーン等の機能を向上させ大型製品の製造に適した体制を構築する。また、これまでの事業領域は維持しつつ、大型案件や高精度・高潔淨度を要求される製缶製品の製造を行い、ニッチな高付加価値製品市場への本格的な参入を進めていく。これにより、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。

・製造業F者（研究施設）

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西大寺内陸工業団地に立地している企業であり、小型エンジンの開発・製造・販売をはじめ、園芸機械・芝刈機・刈払機・人工芝管理機・モータースポーツ関連製品などを自社ブランドで開発・製造・販売を行っている。

小型エンジンを使用した刈払機などの分野においては、競合する製品が多く、熾烈な競争を強いられており、自社製品のシェアを上げていくには、製品の製造過程での合理化や効率化による価格競争力の強化等に加え、付加価値のある魅力的な商品の開発が必要となっている。

このため、地域経済牽引事業として、新たな研究施設を建設し、主力製品である刈払機等の園芸・農作業用製品等の小型エンジンの耐久性試験を行う実験棟と、雑草の伐採・芝刈りなどを行う草地場・人工芝を整備する。また、商品開発スタッフを研究施設に配置し、本格的に商品開発に力を入れていくことにより、高い付加価値の創出や雇用者数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。

・製造業G者（製造工場）

地域経済牽引事業を行おうとする者は、岡山市南区に立地している企業であり、電気機械器具等の販売、施工、保守サービスを行っており、加えて、F Aシステム、制御盤等に係る設計、施工管理、保守メンテナンスまでを一体的に提供する技術提案型の事業を行っている。

現在の本社及び既存拠点は、土地の用途制限や、建物の老朽化、作業スペースの不足、空調・セキュリティ・物流機能の制約等により、大型・長尺のF Aシステムなど高度な自動化設備の試作、組立、検証等を十分に行うことが困難な状況にある。また、外注先の高齢化や人手不足により、供給力や品質・納期の安定確保などの課題が生じている。

このため、地域経済牽引事業として、新たな事業拠点を整備し、顧客仕様に応じた高付加価値な産業設備・電気機械器具を自社で一貫して提供できるよう設計に加え、組立、配線、検査、試運転、保守などの機能を集約・高度化する工場スペースを確保するとともに、実機検証や技術トライを行うためのラボ機能を整備する。これにより、高い付加価値の創出や雇用者数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	西大寺五明・門前、 新産業ゾーン企業団 地及び西大寺内陸工 業団地地区	製造業Aの 製造工場	8,264.56	63,100.00
2		製造業Bの 製造工場	6,611.75	
3		製造業Cの 製造工場	9,951.15	
4		運輸業Dの 物流施設	9,998.77	
5		製造業Eの 製造工場	5,950.98	
6		製造業Fの 研究施設	8,146.15	
7		製造業Gの 製造工場	9,172.20	
	その他		5,004.44	

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

重点促進区域内にある新産業ゾーン企業団地及び西大寺内陸工業団地には、未活用の産業用

地や遊休地が存在しない。また、企業立地適地となる現に宅地化された土地は存在しない。

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（新産業ゾーン企業団地及び西大寺内陸工業団地）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、農用地区域以外に地域経済牽引事業の用に供する施設を整備するために必要な開発可能な土地は存在しない。また、農用地区域外の土地及び農用地区域内に存する農地以外の土地での開発を優先するが、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。

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。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域は、西が新産業ゾーン企業団地、南が寒河本庄岡山線（岡山ブルーライン）に接しており、集团的農地の西端部に位置しているため、高性能農業機械による営農に支障は生じない。また、当該区域の北側にある農地は、幅員約10mの市道（西大寺門前39号線）により当該区域内農地とは分断された一定の独立性のある土地であり、当該区域に隣接し東側中央部に残る農地は、営農に支障が生じないよう適正に水路の付け替えを行うため、当該区域の周辺農地において、大幅な営農条件の変更は生じない。

当該区域は、新産業ゾーン企業団地及び西大寺内陸工業団地に隣接していることから、産業振興型地区計画を活用した計画的な開発行為を想定しており、集团的農地の西端部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。

当該区域においては、担い手への農地の集積・集約化は予定されておらず、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を及ぼすおそれがないと認められる。

また、当該区域では農業生産基盤整備事業が行われているが、関係部局と調整した結果、開発区域内の適正な水路の付替えなどから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支障はないとの判断に至っている。

なお、当該区域周辺の通水に影響が及ばないように配慮するとともに、事業地の地下に大規模な調整池を設けるなど、治水対策も行うこととしている。また、当該地区においては、農地中間管理機構の管理権が存在している農地は含まれていないため、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。

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 (億円)	事業年度	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	堰、揚水機場、幹線用水路及び水管理施設の改修	国	5,502.0	95 (平成23年度単価)	H25～	

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)

各事業者は、事業計画を実施する際に必要となる施設規模（工場等の建物や、駐車場の規模）を適切に設定しており、必要最小限の敷地面積と認められる。

施設の種類	敷地面積
製造業 A 者 (製造工場)	・製品の製造・保管、事務所などに必要な建物規模（1,878.60 m²） ・従業員、来客者数に応じた必要な駐車台数（950.00 m²：乗用車 76 台） ・運搬車両の待機場・通路・回転場（4,647.04 m²） ・緑地など事業に必要な土地（788.92 m²）
製造業 B 者 (製造工場)	・製品の製造・保管などに必要な建物規模（2,999.66 m²） ・従業員、来客者数に応じた必要な駐車台数（550.00 m²：乗用車 44 台）

	・運搬車両の待機場・通路・回転場 (2,600.09 m²) ・緑地など事業に必要な土地 (462.00 m²)
製造業C者 (製造工場)	・製品の製造・保管などに必要な建物規模 (2,943.00 m²) ・従業員、来客者数に応じた必要な駐車台数 (255.00 m²：乗用車 20 台) ・運搬車両の待機場・通路・回転場 (3,700.40 m²) ・緑地など事業に必要な土地 (3,052.75 m²)
運輸業D者 (物流施設)	・物流施設として必要な建物規模 (4,737.10 m²) ・従業員、来客者数に応じた必要な駐車台数 (62.50 m²：乗用車 5 台) ・運搬車両に応じた必要な駐車場台数 (861.00 m²：中型車 10 台、大型車 12 台) ・運搬車両の待機場・通路・回転場 (3,362.33 m²) ・緑地など事業に必要な土地 (975.84 m²)
製造業E者 (製造工場)	・製品の製造・保管などに必要な建物規模 (1,245.00 m²) ・従業員、来客者数に応じた必要な駐車台数 (250.00 m²：乗用車 20 台) ・運搬車両に応じた必要な駐車場台数 (63.00 m²：中型車 2 台) ・運搬車両の待機場・通路・回転場 (3,791.94 m²) ・緑地など事業に必要な土地 (601.04 m²)
製造業F者 (研究施設)	・研究施設として必要な建物規模 (300.00 m²) ・耐久試験等を行う屋外試験場 (3,261.68 m²) ・従業員、来客者数に応じた必要な駐車台数 (412.50 m²：乗用車 33 台) ・作業車両の待機場・通路 (3,455.65 m²) ・緑地など事業に必要な土地 (716.32 m²)
製造業G者 (製造工場)	・製品の製造・保管、事務所などに必要な建物規模 (4,643.66 m²) ・従業員、来客者数に応じた必要な駐車台数 (175.00 m²：乗用車 14 台) ・運搬車両の待機場・通路・回転場 (2,405.54 m²) ・緑地など事業に必要な土地 (1,948.00 m²)
その他	・道路など (5,004.44 m²)

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)

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		
西大寺五明・門前、新産業ゾーン企業団地及び西大寺内陸工業団地地区	岡山市	東区西大寺五明	高田	445	986
	岡山市	東区西大寺五明	高田	446-1	896
	岡山市	東区西大寺五明	高田	447-1	2,850
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	475-1	96
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	477-1	121
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	477-2	98
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	478-1	104
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	478-2	90
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	479-1	69
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	479-2	116
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	480	195
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	481-1	102
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	482-1	344
	岡山市	東区西大寺五明	加三畑	507	118
	岡山市	東区西大寺新地	下荒神	139-3	31
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	421-1	641
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	422	225
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	423-1	843
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	429-1	215
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	430	117
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	431	193
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	432-1	836
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	434	466
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	437-1	216
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	437-2	22
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	438	287
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	440-1	264
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	442-1	241
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	442-2	220
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	443-1	185
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	444	118
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	445	573
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	484-1	249
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	485-1	184
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	636	92
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松	722	67
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	441-1	994
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	446-1	1,114
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	447-1	1,089

区域名	所在			地番	面積(m ²)
	市町村	大字	字		
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	469-1	1,056
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	469-2	26
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	476-1	1,960
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	477	854
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	479-1	1,280
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	480-1	894
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	481-1	1,300
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	482-1	1,412
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	638	51
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	640	50
	岡山市	東区西大寺門前	畑相	641	74
	岡山市	東区西大寺門前	田中	448-1	871
	岡山市	東区西大寺門前	田中	448-2	23
	岡山市	東区西大寺門前	田中	451-1	831
	岡山市	東区西大寺門前	田中	452-1	1,093
	岡山市	東区西大寺門前	田中	453-1	1,251
	岡山市	東区西大寺門前	田中	454	1,634
	岡山市	東区西大寺門前	田中	456-1	1,171
	岡山市	東区西大寺門前	田中	478	843
	岡山市	東区西大寺門前	荒神	449	14
	岡山市	東区西大寺門前	上荒神	450-1	878
	岡山市	東区西大寺門前	上荒神	450-2	468
	岡山市	東区西大寺門前	上荒神	450-4	58
	岡山市	東区西大寺門前	上荒神	450-5	21
	岡山市	東区西大寺門前	拝繕田	455	2,002
	岡山市	東区西大寺門前	拝繕田	468-1	1,289
	岡山市	東区西大寺門前	拝繕田	475-1	1,235
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	457-1	1,395
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	458	1,644
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	459	1,730
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	460-1	867
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	461-1	573
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	462-1	528
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	463-1	575
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	464-1	1,042
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	466	1,967
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	633	288
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	634	190
	岡山市	東区西大寺門前	牛田	635	28
	岡山市	東区西大寺門前	源三郎田	465-1	864

区域名	所在			地番	面積(m ²)
	市町村	大字	字		
	岡山市	東区西大寺門前	源三郎田	465-2	40
	岡山市	東区西大寺門前	源三郎田	465-3	137
	岡山市	東区西大寺門前	源三郎田	465-4	213
	岡山市	東区西大寺門前	源三郎田	465-5	68
	岡山市	東区西大寺門前	葉座古	467	1,535
	岡山市	東区西大寺門前	葉座古	486-1	753
	岡山市	東区西大寺門前	葉座古	486-2	749
	岡山市	東区西大寺門前	葉座古	486-5	26
	岡山市	東区西大寺門前	葉座古	487-1	2,320
	岡山市	東区西大寺門前	葉座古	488-1	1,021
	岡山市	東区西大寺門前	葉座古	488-3	26
	岡山市	東区西大寺門前	砂田	489-1	1,407
	岡山市	東区西大寺門前	砂田	489-2	30
	岡山市	東区西大寺門前	砂田	489-3	35
	岡山市	東区西大寺門前	砂田	490-1	1,423
	岡山市	東区西大寺門前	砂田	490-2	40
	岡山市	東区西大寺門前	鐘搗免	491-1	835
	岡山市	東区西大寺門前	太才	492-3	200
	岡山市	東区西大寺門前	太才	494-3	316
	岡山市	東区西大寺門前	太才	501-1	67
	岡山市	東区西大寺門前	太才	642	175
	岡山市	東区西大寺門前	太才畑相	630-1	181
	岡山市	東区西大寺門前	太才畑相	630-2	142
	岡山市	東区西大寺門前	太才畑相	630-3	53
	岡山市	東区西大寺門前	太才拾本松	632-1	554
	岡山市	東区西大寺門前	太才拾本松	632-2	372
	岡山市	東区西大寺門前	太才拾本松	632-3	11
	岡山市	東区西大寺門前	太才拾本松	632-4	87
	岡山市	東区西大寺門前	太才拾本松	632-5	16
	岡山市	東区西大寺門前	太才拾本松	632-6	116
	岡山市	東区西大寺門前	太才拾本松	632-7	17
	岡山市	東区西大寺門前	拾本松牛田	637	138
				計	63,100