

新たな産業団地の開発について

令和5年5月

鳥栖市経済部商工振興課



目次

- 1. 本市の産業団地の状況…………… 3ページ
- 2. 開発候補地の検討と選定…………… 6ページ
- 3. 新たな産業団地に関する市の方針……………10ページ
- 4. 開発手法……………11ページ
- 5. 今後の予定……………13ページ

1. 本市の産業団地の状況

昭和29年の市制施行と同時に工場誘致条例を制定し、積極的な企業誘致施策を展開

九州における交通結節点として多くの企業が立地

- ・ 進出協定締結企業数 … 212社 ※令和5年5月現在
(製造業 87社、流通業 116社、IT企業4社、その他5社)
- ・ 製造品出荷額 … 約3,793億円 (県内第1位)
※令和2年工業統計調査(令和元年実績)



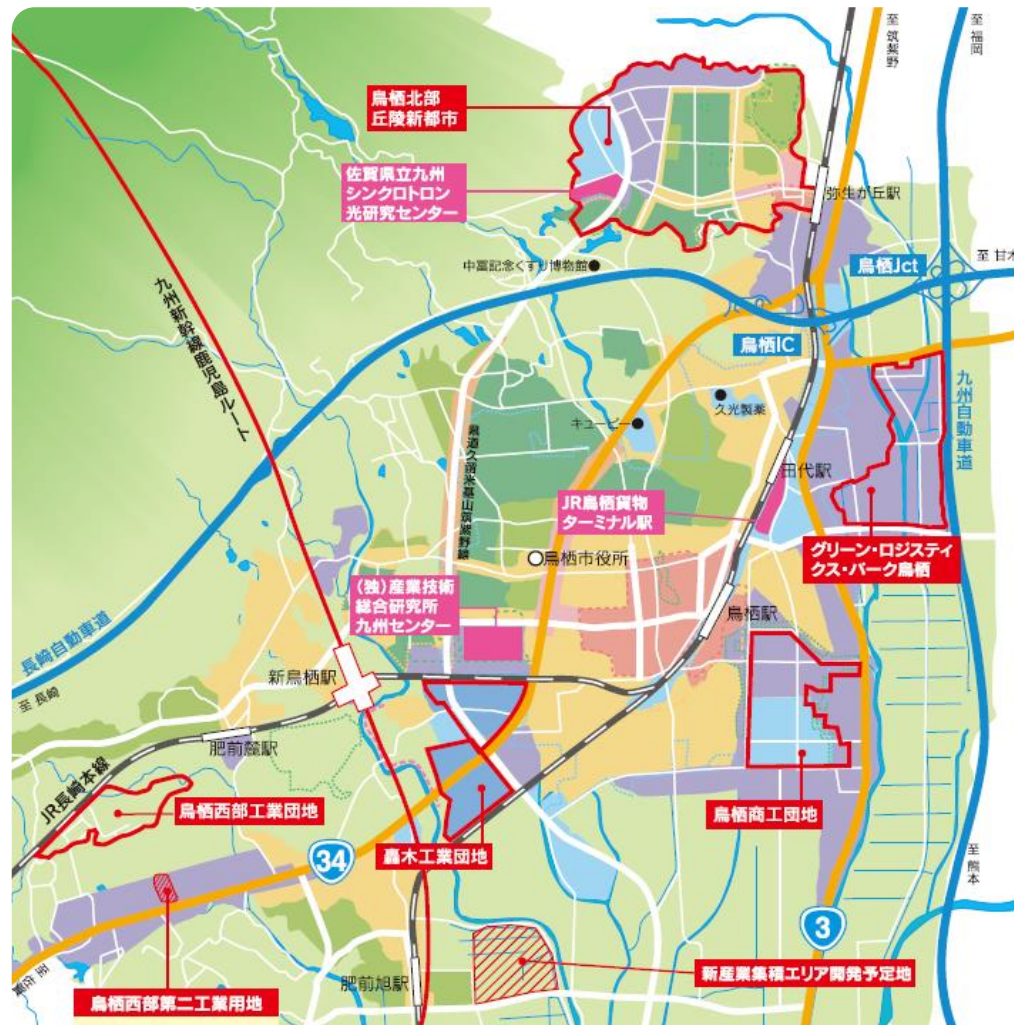
◎人口増加率・県内No.1 ※令和2年国勢調査結果(確報)令和3年度発表

最近10年 **7.4%増**(平成22年比)※ R2国勢調査(確報)より 今後10年 **2.7%増**(令和2年比)※経済産業省RESASより

1. 本市の産業団地の状況

◆ 鳥栖市の産業団地

- ① 昭和38年～ 轟木工業団地
- ② 昭和53年～ 鳥栖商工団地
- ③ 昭和63年～ 鳥栖西部工業団地
- ④ 平成9年～ 鳥栖北部丘陵新都市
- ⑤ 平成18年～ 鳥栖流通業務団地
(グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖)
- ⑥ 平成23年～ 鳥栖西部第二工業用地
- ⑦ 令和4年～ 新産業集積エリア鳥栖(整備中)



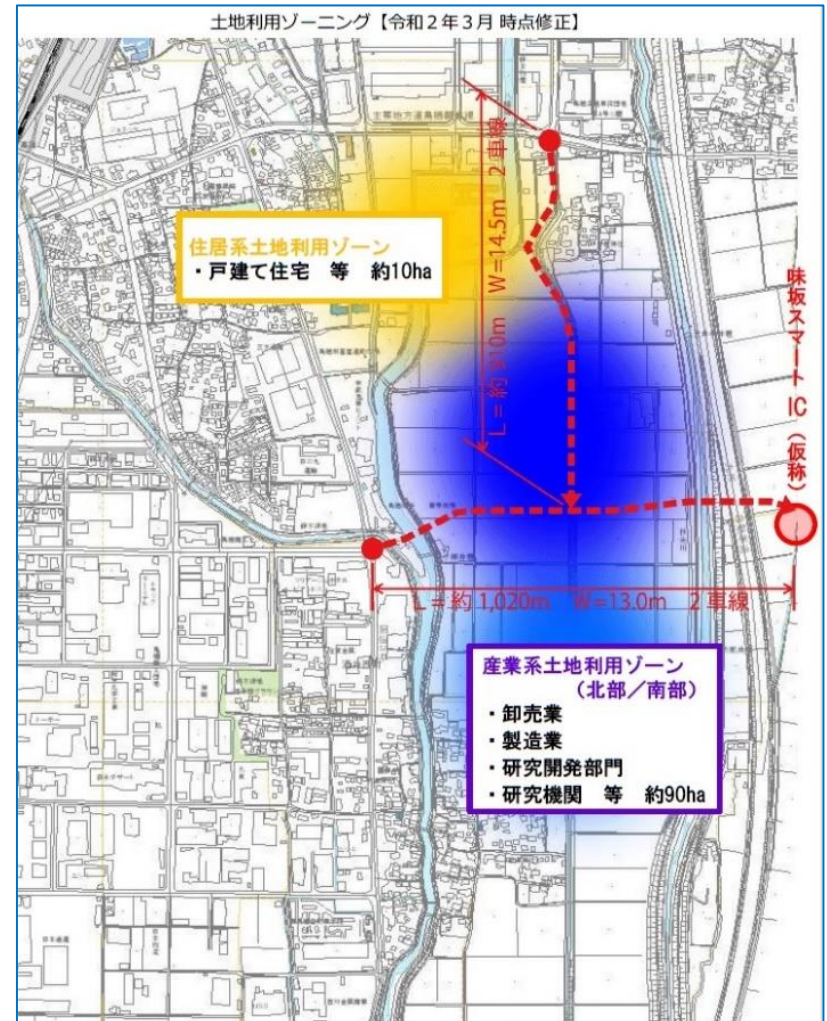
2. 開発候補地の検討と選定(平成30年度)

鳥栖市土地利用構想(平成30年5月)

立地条件や法規制などの観点で市内複数のエリアから候補地として同地を選定

基里南部地区を候補として選定

- ・土地利用のゾーニングを実施
- ・住居系(約10ha)と工業系(約90ha)を区分し、土地利用構想を策定



出典:鳥栖市土地利用構想報告書

2. 開発候補地の検討と選定(令和3年度)

産業団地検討調査業務

「産業の拠点としての適性」について採算性を含めた検討調査を実施

検討アプローチ

- (1) 計画地の現況整理
- (2) 産業用地整備エリアと概算事業費の試算
- (3) 事業手法
- (4) 経済波及効果の試算
- (5) 誘致が考えられる業種
- (6) 今後の課題

とりまとめ



2. 開発候補地の検討と選定(令和4年度)

産業団地検討調査に関するサウンディング型市場調査

※サウンディング調査…民間事業者に広く意見や提案を求めて事業の実現性の参考とする手法

●調査物件の概要

想定地積	約34ヘクタール
土地利用規制	現況:市街化調整区域、農業振興地域内農用地区域(青地)
想定立地業種	製造業、物流業、研究施設、卸売業等

●事業者からの提案

事業者	誘致想定業種	利用方法	開発可否	浸水対策
A	物流業、倉庫業	賃貸倉庫	可	高層化、避難所
B	物流企業が中心	開発分譲	可	盛土、調整池
C	物流企業が中心	開発分譲	可	盛土、調整池
D	物流業、製造業、就業支援施設	開発分譲、賃貸	可	施設内の垂直避難、避難塔、 雨水貯水タンク、盛土
E	物流業、小売業	開発分譲	可	ケースバイケース
F	物流業	開発分譲	可	盛土、調整池
G	物流業、製造業	開発分譲	可	盛土、調整池
H	物流業、製造業	開発分譲、賃貸倉庫	可	排水力増強、調整池、防災空地

2. 開発候補地の検討と選定(令和4年度)

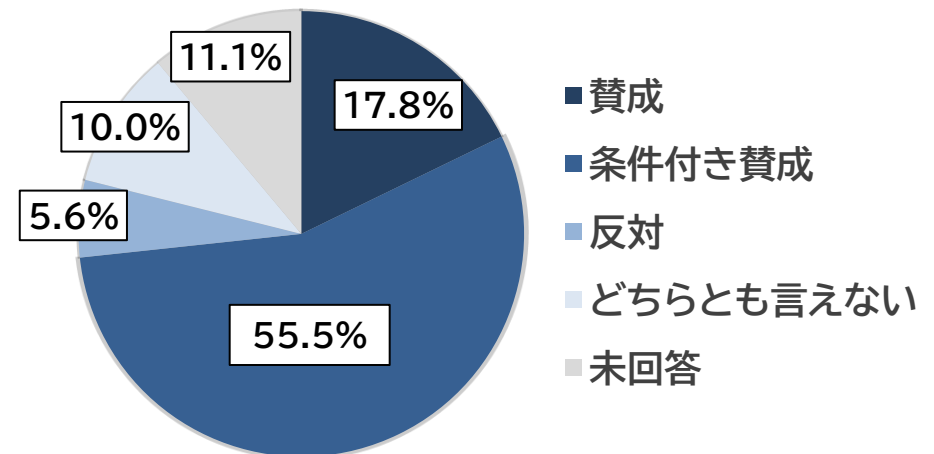
開発に関する意向調査

●調査の概要

対象者	90名(地権者または相続人代表者と思われる方)
調査面積・筆数	30万4,579㎡(道路、水路を除く)・155筆
回答状況	回答者数:80名(回答率:88.9%)

●所有地が産業団地になることについて

番号	回答	人数(%)
1	賛成	16名(17.8%)
2	条件付き賛成	50名(55.5%)
3	反対	5名(5.6%)
4	どちらとも言えない	9名(10.0%)
5	未回答	10名(11.1%)



※肯定的な回答者数66名(回答率:73.3%)

3. 新たな産業団地に関する市の方針

- ◎市内に大規模な産業用地はなく、市内の企業の増設や新たに進出したい企業の要望に応えることができない状況にあります。
- ◎平成30年度に市内の複数のエリアから選定し、小郡鳥栖南スマートインターチェンジ周辺を候補地として、鳥栖市土地利用構想を策定しました。
- ◎事業化を検討するため各種調査を実施してきました。
 - ・産業の拠点としての適性調査(産業団地検討調査)
 - ・民間事業者に広く意見や提案を求める調査(サウンディング型市場調査)
 - ・地権者の皆様へのアンケート調査(意向調査)



小郡鳥栖南スマートインターチェンジへの県道アクセス道路の北側約34ヘクタールを次期産業団地候補地として、開発に向けて進めてまいりたいと考えております。

4. 開発手法

◎大規模な産業用地を確保するに当たっては、市の財政負担の軽減を図る必要があります。

(参考)総務省通知「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について」
産業団地開発は社会経済情勢の変化等により事業リスクが相対的に高い観点から、事業実施にあたり、あらかじめ厳格かつ慎重に判断することを求めています。

◎企業のニーズに迅速に応える必要があります。



市の財政負担の軽減を図り、スピード重視の開発を目的に、民間提案を基本に市と協議して作成する事業計画に基づき、民間開発で実施します。

4. 開発手法

●市と民間事業者の役割分担

	市	民間事業者
説明会	○	○
用地取得		○
事業計画	○	○
造成工事		○
立地企業の選定	○	○



民間開発ですが、すべてを民間任せにするのではなく、事業者の選定や説明会の開催、事業計画の策定など、市は主導的に関わっていくこととなります。

5. 今後の予定

令和5年度	
5月	第1回説明会
9月頃	第2回説明会
10月～1月頃	開発事業者募集
2月頃	開発事業者選定・基本協定締結
令和6年度	
4月頃	第3回説明会

5. 今後の予定(想定)

年度	内容	法的手続き
令和6年度	用地交渉	
令和7年度	用地交渉	土地利用調整計画(県同意) 地域経済牽引事業計画(県承認)
令和8年度		農振除外、地区計画決定
令和9年度	造成工事	開発許可、農地転用許可
令和10年度	造成工事	
令和11年度	造成工事、建設工事	
令和12年度	建設工事、操業開始	