

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		
幡崎町平田地区	鳥栖市	幡崎町	平田	別表Ⅰ	別表Ⅰ

※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
幡崎町平田地区	74,468	0	0	0	5,090	79,558

・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
幡崎町平田地区	74,468	0	0	0	74,468

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

・区域毎の面積

(単位:㎡)

区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
幡崎町平田地区	0	79,558	79,558

・各区域の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)

※①現況及び②位置が分かるように記載する。

別図のとおり

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

当該区域は、九州自動車道と長崎・大分自動車道のクロスポイントである「鳥栖ジャンクション」という、九州における物流の要地に隣接し、九州の主要都市まで3時間以内に到達ができるという高い利便性を有しており、福岡市を中心とした北部九州エリアの大消費地への物流、自動車産業やIT産業の集積する福岡・大分県方面、更には半導体産業の集積が著しい熊本県にも良好なアクセスを誇る区域である。

事業者は、複数のテナントが利用可能な大型マルチテナント型賃貸物流施設を建設し、物流産業として搬出入範囲の拡大及びこれに付随して雇用の拡大を図る計画である。

計画している大型マルチテナント物流施設は、多くのトラックが同時に出入りできることにより、多くの物資の効率的な入出庫が可能となり、また複数のテナントが利用できるため、サプライチェーンに必要な機械部品や電子部品、原材料といった生産財から、九州全域への食品や日用雑貨といった消費財などの保管や仕分け、配送等を極めて効率的に行うことができる。

また、汎用性の高い施設とすることで、消費者の嗜好や市場の変化に合わせて扱う商材を変えることも可能であり、様々な物流業者に対して長期で価値を生み出すことができる。

さらに、次世代モビリティの将来的な普及に対応するため、電気自動車に電気を供給するための充電設備ゾーンを整備し、利用者の利便性向上はもとより、政府方針である充電インフラ整備の普及に寄与していくことができる。

これにより、九州でも指折りの物流好立地の魅力を高め、多くの物流事業者やメーカー、小売業者などの進出意欲を高めるとともに、施設の運営管理や高度な物流サービスの提供など付属する産業の誘致をも促進し、地域経済の活性化や多様な働きの創出に寄与する。

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 物流	幡崎町 平田地区	マルチテナント型 物流施設	76,705	79,558

※土地利用調整区域、施設ごとに記載する。

なお、用途が複数となる施設の場合は、「予定建築物の用途」欄へ当該複数の用途を記載する。

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

当該重点促進区域内は、農業振興地域整備計画において農用地区域として指定さ

れた農地がほとんど占めており、活用可能な用地は存在しない。

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)

土地利用調整区域の設定に当たっては、農振農用地区域外の土地の利活用を優先して検討することとする。

土地利用を行う際の基本的な事項として、施設用地については、具体的な立地ニーズや事業の確実性を踏まえた後に調整を行うこととする。

【出典：第2期佐賀県基本計画9(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

重点促進区域内においては、鳥栖インターチェンジや九州を縦断する九州自動車道及び横断する長崎・大分自動車道の分岐点となる鳥栖ジャンクションにも近く、また、国道3号にも近接しており、当該土地利用調整区域に含まれる農地は、いずれも地域経済牽引事業者が企業活動を行うに適した条件を有した土地と言える。

なお、当該土地利用調整区域周辺に地域経済牽引事業者が企業活動を行うに適した土地として活用可能な遊休地(未決定面積)はないため、基本計画策定時の検討の結果を踏まえ、これら区域は農用地区域内であるが、やむを得ず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)

やむを得ず農地に土地利用調整区域を設定する場合でも、集团的農地の中央部を開発することで高性能農業機械による営農に支障が生じる、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、農業農村整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化に支障が生じるなど、農地の効率的な利用に支障が生じないようにすることとする。

また、優良農地を確保する観点から、効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用集積に支障を及ぼすおそれがある場合や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進へ支障が生じる恐れがある場合は、開発は認めないこととする。

やむを得ず当該事業の受益地を土地利用調整区域に含めることを検討する場合には、当該事業の担当部局と調整を行うこととする。

【出典：第2期佐賀県基本計画9(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

当該農地は、規模のある農地ではあるが、周りを九州自動車道、国道500号、秋光川に囲まれた一団の農地となっているが、10haを下回って(約7.5ha)おり、集団的農地には該当せず、また、この区域の開発により周辺農地において分断等により高性能農業機械による営農に支障が生じるものではない。

当該事業は、重点促進区域内全体において土地利用調整区域を設定する開発行為のため、小規模な開発がまとまりなく行われることはないため、農業農村整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化に支障が生じることはない。

なお、当該地区については、暗渠排水や基里地区共同乾燥施設の整備などの事業が実施されており、周辺の農地の効率的な利用に支障が生じないようにする。

また、雨水対策については、地下浸透施設を設置し、周辺の農地の利用に支障が生じないようにする。

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 (予定)	備考
	鳥栖東部地区県営圃場整備事業	圃場整備	佐賀県	342.5	1,071	昭和46年4月～ 昭和47年3月	
	令和元年度基盤整備促進事業(農地耕作改善事業)暗渠排水工事	暗渠排水の整備	鳥栖市土地改良区	21.2	44	平成31年4月～ 令和2年3月	

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。

特に、土地改良事業等の受益地や農振農用地区域内の相当部分を開発するものなど、地域の農業振興に支障をおよぼす恐れがある開発は行わないこととする。

【出典:第2期佐賀県基本計画9(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

事業者は、事業計画を実施する際に必要となる施設規模(物流施設の建物や駐車場の規模等)を適切に設定しているものと思慮でき、地域経済牽引事業を行う上において、必要最小限の面積と認められる。

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)

重点促進区域内のうち、圃場整備事業の対象農地については、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、土地利用調整区域に含めないこととする。

【出典:第2期佐賀県基本計画9(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

土地利用調整区域において、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年未経過の面的整備事業(区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓)は実施されていない(②を参照)。

⑤農地中間管理機構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)

今後、当該事業の対象農地になった場合、「農地中間管理機構の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までの考え方に基つきやむを得ない場合でなければ当該農地を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」とする。

【出典:第2期佐賀県基本計画9(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

土地利用調整区域においては、現状、農地中間管理機構関連事業の実施予定は確認されていない。

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)

【幡崎町平田地区 マルチテナント型物流施設】

①周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

本計画は、マルチテナント型物流施設であり定住促進等を図る目的にあらず、市街化を促進するおそれがないと判断される。

②市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められる具体的な理由を記載

・申請者において市街化区域に適地を有しておらず、本市全体においても工業団地未分譲地や遊休地などで、事業者の計画する地域牽引事業に活用できるまとまった未利用地がないこと

・当該地は市街化区域(準工業地域)に近接しており、周辺に工場や倉庫などの同様の建築物が多くあること

から市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められると判断される。

添付書類

①現況図・位置図(2,500 分の1)

②土地利用計画図

