

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

(福岡県地域未来投資促進基本計画)

(糸島市 重点促進区域1)

福岡県糸島市

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		
糸島市多久・富地区	糸島市	多久	口木	395-1	11
		多久	口木	399-1	12,478
		多久	口木	399-2	1,145.68
		多久	口木	400	21
		多久	口木	401-1	938
		多久	長田	819-8	3,325
		多久	長田	826-1	1,392
		富	三角	697-1 の一部	750
		富	三角	697-2	1,354
		富	三角	697-3 の一部	1,588
		富	三角	697-4	118
		富	三角	697-5 の一部	171
		富	三角	711-1	1,624
		富	三角	711-3	786
		富	三角	711-4	3,885
		富	三角	711-5	2,526
		富	三角	711-6	4,552
		富	三角	711-7	2,529
		富	三角	711-8	1,891
		富	三角	711-9	992
		富	三角	711-10	732
		富	三角	711-11	437
		富	三角	711-12	267
		富	三角	711-13	997
		富	三角	712-5	5,771
		富	三角	712-6	3,668
		富	三角	712-7	2,278
		富	三角	712-8	3,745
		富	三角	712-9	2,437
		富	三角	712-10	3,393
		富	三角	712-11	3,424
		富	三角	712-12	2,687
		富	三角	712-13	5,767
		富	三角	712-14	5,869

		富	三角	713-1	1,325
		富	三角	713-2	1,718
		富	三角	713-3	3,524
		富	三角	713-4	1,571
		富	三角	713-5	6,112
		富	三角	713-6	5,626
		富	長尾	931-13	2,521
		富	浅黄ヶ浦	965-1	254
		富	浅黄ヶ浦	966-1	382.94
		富	浅黄ヶ浦	966-2	23
		富	浅黄ヶ浦	971-1	201.42
		富	浅黄ヶ浦	977-2	24
		富	浅黄ヶ浦	979-5	3,742.87
		富	浅黄ヶ浦	979-7	3.42
		富	浅黄ヶ浦	981-1	1,037
		富	浅黄ヶ浦	981-4	199
		富	浅黄ヶ浦	981-5	174
		富	浅黄ヶ浦	985-1	920
		富	浅黄ヶ浦	985-3	530
		富	浅黄ヶ浦	964-1	1,282.28
		富	浅黄ヶ浦	964-2	92
		富	浅黄ヶ浦	964-3	4.01
		富	浅黄ヶ浦	967	2,152
		富	浅黄ヶ浦	968	650.71
		富	浅黄ヶ浦	969	908
		富	浅黄ヶ浦	970-1	1,477
		富	浅黄ヶ浦	979-6	677
		多久	口木	395-4	107
		多久	口木	399-3	2,917
		多久	口木	399-4	1,313
		多久	口木	399-5	99
		多久	口木	399-6	292
		多久	口木	399-7	671
		多久	口木	401-4	211
		富	浅黄ヶ浦	970-2	33
		富	浅黄ヶ浦	970-3	148
		富	浅黄ヶ浦	979-10	427
		富	浅黄ヶ浦	981-6	250

		富	浅黄ヶ浦	982	1,258
		富	浅黄ヶ浦	985-5	1,371
		富	浅黄ヶ浦	985-7	74
		富	浅黄ヶ浦	985-12	389
		富	浅黄ヶ浦	985-13	182

※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
糸島市多久・富地区	77,596.01	0	650.71	18,164.42	34,932.01	131,343.15

・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
糸島市多久・富地区	81,009.26	0	0	6,516.26	87,525.52

※糸島市農業振興地域整備計画における用途区分別面積を記載。

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
糸島市多久・富地区	0	131,343.15	131,343.15

・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 ロの施設ごとに記載）

※①現況及び②位置が分かるように記載する。

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（以下「牽引事業者」という。）は、日本におけるデジタルインフラ拠点開発を行うべく、米国において豊富な知見と実績、人的ネットワークを有する専門家チームを立ち上げ、九州北部において具体的な開発計画を進めている。その中で、安定かつ大規模な電力供給の可能性、交通環境やインターネット・エクスチェンジとの距離的条件、災害リスク、九州大学をはじめとする理工系大学における豊富なデジタル人材など様々な観点から本土地利用調整区域を最適地と判断し、国際的なデジタルインフラのハブ拠点となる「コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設」の集積を目的とした開発を計画している。

本地域経済牽引事業は、政府が推進する「デジタル田園都市国家構想」にも沿ったものであり、本土地利用調整区域における事業により、県・九州北部はもとより日本のデジタルインフラの発展に寄与するこ

とが期待される。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

本事業の用に供する施設の用途、規模は次表、施設の配置予定図は別紙のとおりである。

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	糸島市多久・ 富地区	コンピュータやデータ 通信のための装置の設 置及び運用に特化した 施設	100,454.57㎡	122,164.35㎡

※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

重点促進区域内の大部分は、農業振興地域に指定された農地と、農業集落、操業中の工場用地、ゴルフ場などで占められており地域経済牽引事業に要する遊休地、工場適地等の用地は存在しない。

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こととするが、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こととし、関係市町及び福岡県の農政部局等と十分調整を行うこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

現在、糸島市内には、本事業で必要となる規模(10ha以上)のまとまった工場用地や未利用地など、地域経済牽引事業に活用可能な宅地及び遊休地は存在しない。

また、牽引事業者は、本地域経済牽引事業により「コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設」に関する拠点整備を進めていくが、当該施設については、安定かつ大規模な電力供給を必要としており、本地区は九州電力伊都変電所(220kV)から約3kmに位置している。

以上の状況を踏まえ、本事業の実施条件を満たす土地は本地区以外にはない。

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)

重点促進区域内には集团的農地が含まれており、農用地区域が設定されている。やむを得ず集团的農地において土地利用調整区域を設定する場合でも、周辺農地の営農環境に支障がなく、かつ、

高性能農業機械の営農に支障を及ぼすおそれがない縁辺部の農地を設定することとし、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耕作者の同意を得ながら、関係市町及び福岡県の農政部局等と十分調整を行うこととする。

また、重点促進区域内において、今後、農業用排水施設の更新事業が実施される場合でも、当該受益地において開発が行われることを避け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。やむを得ず当該事業の受益地となる可能性のある土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、関係市町及び福岡県の農政部局や担当部局と調整することとする。

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域は農用地区域にあるが、北側は国道202号バイパス及び西九州自動車道、東側は住宅地、西側は前原インターチェンジ南産業団地、南側はゴルフ場に囲まれた地区であり、他の農地を分断するなど、農作業の効率的な利用に支障を及ぼすことはない。

当該区域内では、認定農業者1名が耕作する農地がある。当該土地が減った場合、改善計画の目標に届かないことも想定されるが、本人は規模拡大に意欲があり、農地の集約など経営効率を図ることで達成することも想定される。その場合、再認定は十分可能である。また、土地利用型農家として「糸島市人・農地プラン」に地域の担い手として位置づけられており、今後も地域の話合いによる農地の集積による規模拡大も可能である。したがって、経営面において支障を及ぼす恐れは少ない。

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
農業生産基盤整備事業	農林業同和対策事業	区画整理	前原町 (糸島市)	10.0	127	S55～S56	

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「5（1）地域の特性及び活用戦略」の関連産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）

本地域経済牽引事業は、国が進める「デジタル田園都市国家構想」をはじめとするデジタルインフラ整備の促進に関する方針を踏まえ、様々な産業分野でのデジタル技術の活用において不可欠な拠点として「コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設」を整備するものであり、牽引事業者によってニーズ等も確認された実効性のある開発計画により適切に規模を設定しており、遊休地等は発生しない見込みである。

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)

重点促進区域においては、ほ場整備事業の実施は完了しているが、今後、当該事業の対象になった農地も、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。

(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、面的整備事業（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）が実施された農地が含まれているが8年を経過している。

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)

現在、農地中間管理機構関連事業は実施されていないが、今後実施が予定された場合は、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、土地利用調整区域に含めないこととする。また、農地中間管理機構関連事業として農業者の費用負担を求めずに事業を実施した農地について、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とする。さらに、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、前述した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とする。加えて、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。

(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、農地中間管理機構関連事業を実施した農地又は農地中間管理機構関連事業を実施予定であ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）

【施設1】

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

当該施設は、「コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設」であり、周辺からの不特定多数の利用があるような施設ではないため、本地域経済牽引事業により周辺において市街化を促進するおそれはない。

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

今回の牽引事業者による開発計画は、「コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設」の大規模集積によるデジタルインフラ拠点整備を進めるものであり、市街化区域内において適地となり得るまとまった空地（10ha以上）は存在しない。