

策定年度 (策定年月)	令和3年度(三川上・三川下地区) (令和3年〇月)
計画期間	令和3年度～令和8年度

三養基郡基山町
農村地域への産業の導入に関する実施計画書(案)

令和3年〇月

資料1

目 次

前 文	1
第1 産業導入地区の区域	4
1 産業導入地区の名称	4
2 産業導入地区の所在、地番、面積等	4
3 産業導入地区の地目別面積	5
4 市町村の産業導入地区の現状	6
5 産業導入未決定地の活用見込み	6
6 地域開発、土地利用計画諸法との関係	7
第2 導入すべき産業の業種及び規模	12
1 導入すべき業種	12
2 導入すべき産業の規模	12
第3 導入される産業への農業従事者の就業の目標	13
第4 産業の導入と相まって促進すべき農業構造の改善に関する目標	14
1 農家、農業就業者の見通し	14
2 農用地の流動化の推進、農業の担い手の明確化及び確保・育成の方向	14
第5 産業の導入に伴う施設用地と農用地等との利用の調整に関する事項	17
1 過去に造成された工業団地等の活用可能性	17
2 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項	17
第6 導入される産業の用に供する施設の整備に関する事項	19
1 施設用地の整備	19
2 道路等の施設整備	20
3 定住等及び地域間交流の条件の整備	20

第7	労働力の需給の調整及び農業従事者の産業への就業の円滑化に関する事項	21
1	労働力の需給の調整	21
2	農業従事者の産業への就業の円滑化	21
第8	産業の導入と相まって農業構造の改善を促進させるために必要な農業生産の基盤の整備及び開発その他の事業に関する事項	22
第9	その他の必要な事項	23
1	実施計画のフォローアップについて	23
2	撤退時のルール等について	23
	(参考資料) 産業導入地区の位置図	参考図
	開発許可を受ける見込み及び予定時期	別紙1
	立地条件表	別紙2

1. 計画の位置付け

本実施計画は、「第5次基山町総合計画」(期間：平成28年度～令和7年度)を踏まえ、農村地域工業等導入促進法の一部を改正する法律(平成29年法律第48号)において改正された農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(昭和46年法律第112号)第5条に基づき、産業の導入に関する実施計画を定める。

この実施計画の計画期間は令和3年度から6か年間とし、令和8年度までに産業の導入の目標を達成する。

2. 地域の概要

(1) 位置及び現況

本町は、佐賀県の東端に位置し、南は鳥栖市、北は福岡県筑紫野市、東は福岡県小郡市に接し、佐賀県の東の玄関口となっている。町の東から西までの距離はおよそ6.5km、北から南までの距離はおよそ3.4kmあり、面積は22.15km²である。町の20～30km圏内には、佐賀市、福岡市が位置し、JR基山駅と各市の主要な駅であるJR佐賀駅、JR博多駅とは、約30分で結ばれる通勤圏であり、歴史・文化・自然が融合し、きわめて生活環境の質の高いベッドタウンとして発展してきた。

(2) 自然的条件

地形については、本町面積22.15km²の3分の2にあたる西部域を山と丘陵地が占める。町内の山は脊振山系の東端にあたり、北西付近の権現山(ごんげんさん)から契山(ちぎりやま：408m)、特別史跡基肆城跡が位置する基山(きざん：404.5m)等の山が連なっている。山地の尾根の間に4つの谷が位置し、それぞれの谷筋から東部域の平野に河川が流れている。

地質については、大別すると山間部は中生代の深成岩類(花崗閃緑岩、黒雲母花崗岩)、平野部は沖積世の砂、礫、泥となっており、河川等により削られた山間部の深成岩類の土砂が堆積し、平野部の地質を形成していることがわかる。

水系については、町内に主な河川が5本あるが、すべて一級河川である。途中で合流しながら鳥栖市で宝満川に入り、久留米で筑後川に合流した後有明海へと注いでいる。町内にため池は少なく、自然流水による農業用水に恵まれた地であることがわかる。

気象については、年平均気温(日平均)は16.6度、年間降水量は2019.8mm(平成23年から令和2年までの平均値)である。北西部が山地

に囲まれ、東南部が平地となっているため、内陸型気候区に入る。冬は北西季節風が脊振山系を越えて吹き下し佐賀市、福岡市、筑後地方より気温が低く、降水量も多く雨や雪が降る日数が多い。月別降水量は、梅雨時期の6月と7月が突出している。梅雨明け後の夏は、近年の豪雨に代表されるように脊振山系からの吹き下しの風が三郡山系の山にぶつかると、雷雲発生頻度が高まり、激しい雷雨になる。

(3) 交通体系

本町の道路交通網の骨格は、町域の東側を南北に通る国道3号及び福岡県道・佐賀県道17号久留米基山筑紫野線であり、福岡市、久留米市などと結ばれている。鉄道は、JR鹿児島本線が国道3号に沿う形で町内を縦断し、基山駅・けやき台駅の2駅がある。基山駅から甘木鉄道が伸び、立野駅がある。本町は、佐賀県内で唯一路線バスがない町であるが、町内を通る九州自動車道に福岡市と熊本・鹿児島・大分・長崎等九州主要都市を結ぶ高速バスが運行されており、基山パーキングエリア内の停留所から利用できることから、本町は陸上交通の要衝となっている。

(4) 人口の動向

本町の国勢調査人口は、昭和50年(1975)以降、平成12年(2000)まで増加傾向が続いており、平成初期には、交通便利の良い北東端部で大規模な住宅開発が行われ、平成2年(1990)から平成12年(2000)の10年間で人口が約4,700人、世帯で1,800戸が増加した。平成12年(2000)以降は、世帯数が伸びる一方、人口は穏やかな減少に転じており、平成22年度は17,837人、平成27年度は17,501人となっている。平成27年度以降の直近人口を住民基本台帳で見ると、平成27年5月末は17,486人、平成28年5月末は17,390人、平成29年5月末は17,366人、平成30年5月末は17,350人、令和元年5月末は17,388人、令和2年5月末は17,397人と、平成28年度に開始した移住定住施策により、令和元年から人口は微増に転じている。

また、将来見通しとしては、令和2年4月に改訂した「基山町人口ビジョン」において、令和7年(2025)は17,942人、令和12年(2030)は18,108人と推計している。

(5) 農業及び工業の概要

① 農業

本町では、総農家数、専業農家数、兼業農家数ともに平成22年(2010)まで年々減少してきた。しかし、平成27年(2015)には、総農家数と専業農家数でやや増加し、持ち直しの傾向もみられる。平坦部では集落営農を中心とした水稲、麦、大豆を主に生産している。また、早く

から多収技術によるグリーンアスパラガスのハウス栽培に取り組んでいる農家もあり、佐賀東部の産地となっている。山間部や丘陵地では、古くから傾斜地を利用した柿、お茶の生産が行われており、特産品となっている。近年では、施設園芸によるライチ、トマトの生産や水田での転作物としてマコモタケやキクイモといった新しい特産品となることを見据えた作物の生産にも積極的に取り組んでいる。

② 工 業

昭和40年代からはじまった企業誘致により、飲料、金属製品、食料品等の製造業が立地している。製造業の製造出荷額は、平成24年(2012)まで横ばいで推移していたが、近年は増加傾向にある。事業所数及び従業員数は全体として緩やかな増加傾向となっている。創業100年を超える売薬に繋がる薬製造業や、酒造業、食品製造業の中には創業50年を超える業種もあるなど、地の利と知恵を活かした営みが今も地道に続いている。

第1 産業導入地区の区域

1 産業導入地区の名称

産業導入地区の名称	備考
基山町三川上・三川下地区	新規

2 産業導入地区の所在、地番、面積等

地区名	所在			地番	地目		面積 (㎡)	備考
	市町村	大字	字		公簿	現況		
基山町 三川上・三川下地区	基山町	長野	三川下	17-3 外77筆	別表1のとおり		101,300.09	
計							101,300.09	

3 産業導入地区の地目別面積

(現況地目別 (m²))

		農地等						宅地その他						合計	
		田	畑			採草放牧地	計	宅地	うち施設用地等	山林	原野	埋立地	その他		計
			普通畑	樹園地	草地										
三川上・	新規	97,057.3	1,506.85	0	0	0	98,564.15	338.01	338.01	0	0	0	2,397.93	2,735.94	101,300.09
三川下地区	計	97,057.3	1,506.85	0	0	0	98,564.15	338.01	338.01	0	0	0	2,397.93	2,735.94	101,300.09
全体	新規	97,057.3	1,506.85	0	0	0	98,564.15	338.01	338.01	0	0	0	2,397.93	2,735.94	101,300.09
	計	97,057.3	1,506.85	0	0	0	98,564.15	338.01	338.01	0	0	0	2,397.93	2,735.94	101,300.09

(用途区分別面積 (m²))

地区名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
基山町三川上・三川下地区	98,564.15	0	0	338.01	98,902.16

4 市町村の産業導入地区の現状

産業導入地区なし

5 産業導入未決定地の活用見込み

産業導入未決定地なし

6 地域開発、土地利用計画諸法との関係

【三川上・三川下地区産業導入地区】

(1) 地域開発等の指定

1. 首都圏整備法 (既成市街地等)	2. 近畿圏整備法 (既成都市区域等)	3. 中部圏開発整備法 (都市整備区域)	4. 北海道総合開発計画
5. 振興山村指定地域	⑥ 農振地域	7. 過疎地域	⑧ 都市計画 (線引 非線引)
9. 地域経済牽引事業の 促進区域	10. 地域経済牽引事業の 重点促進地域		

(2) 土地利用基本計画関係

都市区域	農業地域	森林地域	自然公園地域	自然保全地域	白地地域
1	②	3	4	5	6

(3) 都市計画関係 (計画区分)

線引都市計画区域		非線引都市計画区域		準都市計画区域		都市計画 区域外	都市計画無
市街化調整 区域	用途地域	用途地域	用途地域外	用途地域	用途地域	用途地域外	
1	②	3	4	5	6	7	8

(用途地域)

近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	その他	未指定
1	2	3	4	5	6	⑦

(4) その他

① 都市計画法による都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域、地域地区等の範囲及び指定年月日

(都市計画区域指定)

指定年月日 昭和44年 5月20日 (当初)

最終変更年月日 昭和48年11月21日 (最終)

(市街化区域及び市街化調整区域)

指定年月日 昭和48年12月 1日 (当初)

最終変更年月日 平成16年 7月23日 (最終)

(用途地域)

指定年月日 昭和45年12月19日 (当初)

最終変更年月日 平成16年 7月23日 (最終)

(開発を受ける見込み及び予定時期) 別紙1のとおり

② 農地転用に関する調整の結果の状況

区域名 基山町三川上・三川下地区

設定年度 令和3年度

調整の結果 関係機関と調整した結果、農地転用の見込みはついている

③ 農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域及び農用地区域 (農用地利用計画の案が縦覧されるときは、その案においての農用地区域とすべき区域になされている区域をいう。) の範囲及び設定年月日

農業振興地域及び農用地区域の範囲 [別図1]

	指定年月日	昭和49年 3月 1日
(基山町農業振興地域)	指定年月日	昭和49年 3月 1日
(")	最終変更年月日	平成16年 7月23日 (最終変更日)
(基山町農業振興地域整備計画)	策定年月日	昭和50年 2月10日 (当初)
(")	変更年月日	昭和62年 3月31日 (変更)

④ 土地改良事業等の農業投資の区域及び農業用施設、道路、水路等の位置
土地改良事業等の農業投資の実績 [別図2]
道路、水路等の位置 [別図3]

⑤ 周辺における既存企業の立地状況等が明らかとなる図面
周辺における既存企業の立地状況 [別図4]

⑥ 市街化調整区域に産業導入地区を設定する場合の都市計画との調和について
市街化調整区域である基山町三川上・三川下地区に新規に産業導入地区を設定するにあたり、当該地区を対象とする地区計画を策定
予定である。

地区計画においては、地区の周辺の良好な住環境の保全や営農環境等に配慮しつつ、ゆとりある良好な工業団地を形成し、維持することを目標とし、ゆとりある空間の創出等を実現した工場棟の立地により、周辺環境に調和した土地利用を図る。地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限、容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。地区計画の決定予定時期については、令和5年3月とする。

なお、基山町都市計画マスタープラン（平成18年9月策定）においては、当該地区は町産業の発展を支える流通・工業地とし地区計画等による計画的な流通・工業地の区域区分変更の検討を掲げている。また、第5次基山町総合計画（平成28年2月策定）においては、当該地区は、市街化区域の拡大等により流通・工業用地を確保し企業誘致の促進を図り、新たな雇用創出や定住人口増につなげる地域と位置付けられている。産業導入地区内に立地が予定されている施設は、商業施設などの生活利便施設ではなく物流業を中心とする物流倉庫であるため、当該地区の設定が周辺地域の市街化を促進するものではない。

⑦ 当該産業導入地区の選定の経緯

近年の本町の農業の状況を見ると、農業従事者の高齢化に伴い、長期的に農家数が減少していく傾向にある中で、特に高齢農業者

の離農が進むなど、担い手の減少が進行しており、農業経営は依然として厳しい環境にある。よって、農村地域産業導入実施計画により、新たな雇用の創出と農工一体の産業振興を図り対策を講じることとした。また、候補地の選定に当たっては、安定的な農業経営の確保を前提に、以下のように検討し整理を行った。

○地区選定にあたっての考え方 [別図5]

基本的条件として、

1. 必要面積を確保できること。(産業用地面積がおおむね10ha程度)
2. 交通条件がよいこと。(高速インターチェンジ 5km圏内、幹線道路に接続、若しくは隣接しているをとともに満たしたうえで、

- ①市街化区域内の土地
- ②市街化調整区域で農用地区域外の土地
- ③市街化調整区域で農用地区域の土地

を順に検討し、可能な限り優良農地の保全に努めるとともに周辺の営農活動への影響を最小限に抑えることを考慮して選定した。

「選定に至った理由」

農振農用地区域であるが、町の縁辺部に位置し周辺の農地と河川・水路で明確に区分されており、集落営農・多面的機能支払交付金事業に与える影響も少なく、土地改良事業が実施されていない区域のため、新たな産業の振興を図ることにより、地元雇用の創出さらに地域経済への波及効果が期待できる。また、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接し、高速道路のインターチェンジから約1.5kmであり、県道131号に隣接した町道に接するなど交通の条件が非常に良く、地権者の同意も取れている当該地を選定した。加えて隣接する福岡県小郡市の都市計画マスタープランでは、当該地周辺を工業(製造業)・流通機能の集積を図る区域と定め、平成23年に地区計画を決定し、物流企業の誘致を行っている経緯もあり、県境は越えるものの土地利用の一体性が取れていると判断している。

○市街化区域内の土地、工場適地・工場団地

本町は、都市計画法に基づき市街化区域を設定しているが、同区域内に条件を満たす未利用地はない。また、工場立地法による適

地調査簿で紹介できるような対象地もなく、さらには、既設工業団地も完売している状況にある。

○農業振興地域外の土地

本町では、市街化区域及び国有林等を除くほぼ全域が農業振興地域に指定され、地域外の土地のほとんどは市街化及び大規模な森林地域であり、地区選定にあたっての基本的条件を満たす土地はない。

○農用地区域外（白地）の土地

農用地区域外の土地は、地区選定にあたっての基本的条件を満たす土地はない。

○農用地区域（青地）の土地

農用地区域の土地は、当該地区以外に地区選定にあたっての基本的条件を概ね満たす土地はない。

⑧ 立地条件表（参考資料）

別紙2のとおり

第2 導入すべき産業の業種及び規模

令和8年度までに産業導入地区に導入すべき産業の業種及び規模は、次のとおりとする。

1 導入すべき業種

地区名	業種		
	大分類	中分類	小分類
基山町 三川上、三川下地区	運輸業	47- 倉庫業	471 倉庫業 (冷蔵倉庫業を除く)
			472 冷蔵倉庫業
		48- 運輸に付帯するサービス業	482 貨物運送取扱業 (集配利用運送業を除く)
			484 こん包業

2 導入すべき産業の規模

地区名	産業の業種	事業所数	計画面積 (㎡)			雇用期待従業員数 (人)			経済上の規模
			施設用地等の面積	公共施設用地面積	計	男	女	計	
基山町 三川上、三川下地区	合計	所数 3	81,040	20,260.09	101,300.09	54	12	66	工場出荷額(百万円) 3,000
	倉庫業(冷蔵倉庫業を除く)	2	54,030		54,030	36	8	44	2,000
	貨物運送取扱業(集配利用運送業を除く)	1	27,010		27,010	18	4	22	1,000

第3 導入される産業への農業従事者の就業の目標

導入される産業に令和8年度までに就業する農業従事者（その家族を含む。以下同じ。）は、次のとおりとする。

地区名	産業の業種	事業所数	農業従事者の就業目標（人）			雇用期待従業員数に対する農業従事者の割合（％）		
			男	女	計	男	女	計
基山町 三川上、三川下地区	合計	所数 3	12	3	15	22.2	25	22.7
	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	2	8	2	10	22.2	25	22.7
	貨物運送取扱業（集配利用運送業を除く）	1	4	1	5	22.2	25	22.7

第4 産業の導入と相まって促進すべき農業構造の改善に関する目標

産業の導入と相まって令和8年度までに促進すべき農業構造の改善に関する目標は、次のとおりとする。

1 農家及び農業就業者の見通し

本町における平成27年の総農家戸数は270戸で、販売農家の人口は296人となっている。(2015農林業センサス)
平成22年度と比較し、総農家戸数は増加傾向にあるものの、農家人口は減少傾向になっている。

区分	総農家戸数(戸)				農家人口 (人)	農業就業者数(人)	
	専業農家	1種 兼業農家	2種 兼業農家	自給的 農家		計	農業 専従者数
平成22年	19	11	63	164	404	162	103
平成27年	23	13	44	190	296	123	77
令和8年(目標)	27	10	21	208	146	63	41

※平成22年度、平成27年度の数値は、農林業センサスより

※農家人口、農業就業者数、農業専従者数は販売農家における数値、農業専従者は年間150日以上農業に従事した者

※令和8年目標数値は、過去の動向を参考に試算

2 農用地の流動化の推進、農業の担い手の明確化及び確保・育成の方向

本町農業については、専業農家戸数、自給的農家戸数の増加により、総農家戸数は増加傾向となっているものの、就業構造の変化による兼業化、後継者不足、農業従事者の高齢化の進行により、基幹的に農業に従事する農家は減少を続けている。また、米の需要減退、農作物自由化の進行、開発等に伴う農地の減少、主に農業を支えている集落の高齢化・人口減少等により、本町における農業を取り巻く環境は大きく変化しており、農業構造の転換が必要となっている。

このような状況の下で、次代に継承できる競争力のある農業を確立し、農業経営の安定を図るためには、効率的かつ安定的な経営を行える農業の担い手による農業経営の規模拡大、施設園芸・露地野菜栽培などに高収益化、農地の集団化、機械化等を積極的に推進するとともに、「人・農地プラン」により農業の担い手の明確化及びその確保・育成、農地の流動化を進め、農地集積を図っていく必要がある。

このようなことから、本計画に基づき産業の導入を契機として農用地流動化の推進及び農業の担い手の明確化、その確保・育成の方向は次のとおりとする。

(1) 農用地流動化の推進

農業を取り巻く厳しい情勢を踏まえ、本町の農業が持続的に発展していくためには、効率的かつ安定的な農業経営を育成・確保し、このような農業経営が農民生産の相当部分を担う構造としていくことが重要である。そのためには、現在の集落営農組織や認定農業者に加え、新規就農者や女性農業者を育成し、新しい農業の担い手として位置付け、農用地利用集積による経営規模の拡大を促進する。

このため、農用地の流動化については、農地法（昭和27法律第229号）、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）による所有権移転、利用貸借権設定により、農用地の集積に重点を置きながら農用地利用集積を進めていく。具体的な実施にあたっては、経営規模の拡大や、農地の集約化の方向に沿って、適正円滑になされるよう基盤整備事業等との有機的連携のもとに、農地中間管理事業の推進及び農業委員会、農業協同組合による権利移動あっせんをはじめ、農業経営基盤強化促進事業に基づき規模拡大等を積極的に推進していく。

(2) 担い手の明確化及び担い手の確保・育成の将来方向

農業労働力の高齢化、兼業化あるいは国内外にわたる産地間競争の激化や農業技術の高度化等が進展するなかで、生産性が高く、柔軟で足腰の強い農業を展開していくためには、時代の変化に的確に対処し得る農業の『担い手』作りが必要である。

このために、本町では、地域の農業者の徹底的な話し合いに基づく「人・農地プラン」において、地域農業における担い手、地域における農業の将来の在り方などの明確化を行い、優れた技術と経営能力を有し、意欲を持って農業に取り組み担い手の育成や確保を図ることとしている。

①担い手の明確化及び農用地利用集積

集落営農組織、認定農業者、認定新規就農者、農業法人等の将来に渡って基山町の農業を支える農業者について、地域の農業者と話し合いに基づき「人・農地プラン」により農業の担い手とする位置付けを行い、生産性の高い農業を展開できるよう、農業経営

基盤強化促進法に基づく利用貸借を中心とする農地の流動化を強力に促進し、集積された農用地による経営規模の拡大や効率的な農業を確立できるよう農地集約等の支援を行う。

②多様な担い手の確保

農家世帯の後継者はもとより非農家や町外からの新規就農希望者及び新規参入希望者の就農についても力を入れて、農業の担い手確保に取り組む。

具体的には、佐賀県や関係機関との連携による就農に関する各種情報提供や相談活動の実施、定住促進施策や商工観光施策との連携による定住希望者や農村ビジネス実施希望者への情報提供の実施など、積極的に担い手確保に向けた取組を実施する。

③新規就農者の育成と支援

農業次世代人材投資事業による支援体制を基本として、事業対象外の新規就農者や農家後継者等についても、佐賀県や関係機関と連携しながら、農業者等に対する研修、教育、技術指導等の充実やそれらの人々に技術経営面での交流及び情報交換に資するような組織活動の促進あるいは新技術等への積極的な取り組みに対する支援の強化などにより、優れた技術と経営能力の一層の資質の向上を図る。

④農業経営体の法人化

農業経営体の法人化は、農業経営の効率化や継続性向上に有効である上、新規就農者や農業就業希望者を育成する研修機能を付加することも期待できるため、佐賀県及び関係機関が実施する経営や管理能力の向上に関する取組と連携して実施し、法人化への移行を推進すると共に、法人の農業参入についても推進する。

第5 産業の導入に伴う施設用地と農用地等との利用の調整に関する事項

本実施計画は、新たな雇用の創出と農業と産業の一体的な振興を図るために産業導入地区の整備を行うものであり、導入すべき産業の規模からみても、産業の導入地として設定した面積が必要であり、過大ではないと考えられる。また、選定地についても、この地域は工業系用途地域に隣接した市街化調整区域であるが、市街化区域内には物流センターを立地できる用地はなく、さらに、農業振興地域の農用地区域以外においても、立地条件や造成面積から検討してもなお、他に産業の導入に要する用地の確保は困難である。よって、既存の農用地区域から産業導入地区を選定せざるを得ず、さらに、農業経営に必要な担い手の育成、大規模組織の構築による安定的な農業経営を図り、地元農業者の若者定住、雇用創出を求める声等を考慮すると、本計画地以外において一定規模の雇用創出の期待が持てる産業用地を確保できる土地は他にないと判断される。

1 過去に造成された工業団地等の活用可能性

本町内に5か所の工業団地を整備しているが、分譲区画はすでに売却しており、今後の活用可能性はない状況となっている。

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

本町の農用地区域外の土地の利用状況について、農業振興地域の農用地区域の指定がなされていない箇所ほとんどが急峻な山間地であるため造成にかかる期間が長期に及ぶことや経費がかさむことなどにより、立地条件的にも不適當である。したがって本町の農用地区域外の土地で基本的条件である必要面積を確保できるままとした土地はない。

また本計画地は、農村地域への産業の導入に関する実施計画により、新たな雇用の創出と農工一体の産業振興を図るために整備を行うものであり、計画地の選定にあたっては、農業振興への影響が少なく、かつ既存の民間工場団地（立野・野口工場団地）に近く、高速インターチェンジにも隣接しているなど、立地条件や造成面積から検討し、当該地を選定している。

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

本計画地は北側を野口地区の集落及び町道、西側を秋光川堤防、南側を町所有の公衆用道路及び高速道路、東側を町道及び水路に接している。また、水路が果境となっており、水路の東側には小郡市の農地及び物流倉庫となっているが、小郡市の農地及び物流倉庫へは、小郡市側に進入路が確保されていること、水路については現在の水路を確保すること、排水については導入企業において法令及び基準以下の水質に排水処理を行い、計画地東側の水路へ放流する計画とし、菅農に支障がないよう配慮することとしていることから、周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼす恐れはない。小郡市地元農家及び関係機関とは、進捗状況にあわせて随時協議を行うこととしている。

③面積規模が最小限であること

産業導入を予定している三川上・三川下地区の面積については、佐賀県鳥栖市で「流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）」に基づく都市計画事業として整備されたグリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖のうち、GLP鳥栖（敷地面積約5ha）と同程度の物流業の企業（2～3社）を想定しており、事業の用途に供するために必要な最小限の面積となっている。

④面的整備（区画整理、農用地の造成、埋め立て又は干拓）を実施した区域を含まないこと

本計画地に、面的整備（区画整理、農用地の造成、埋め立て又は干拓）を実施した区域は含まれていない。

⑤農地中間管理機構関連の取り組みに支障が生じないようにすること

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で、農地中間管理権が存在しているもの及び農地中間管理機構関連事業を行う予定のある農地は、本産業導入地区に含まれていない。

（産業導入地区に係る農業生産基盤整備事業等の実施状況）

区分	事業の種類	事業の概要	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (千円)	事業年度	備考
近代化施設整備 事業	高能率集団営農推進 対策事業	共同乾燥調製施設	鳥栖基山農業協同 組合	40	41,744	昭和52年度	

第6 導入される産業の用に供する施設の整備に関する事項

1 施設用地の整備

- (1) 確保すべき土地の面積 101,300.09 m²
- (2) 調達の仕方 所有権移転
- (3) 用地造成の事業主体 民間事業者
- (4) 造成年次(予定) 令和6年1月～令和6年12月
- (5) 施設用地の確保に当たったの配慮事項

①自然環境の保全、生活環境の保全について

企業誘致に際しては、公害の防止、自然環境の保全、農村地域の生活環境の保全等に十分に配慮することとする。したがって、団地造成から誘致企業の選定、創業後の生産活動全般にわたり公害の防止には万全を講じる。

②周辺環境の保全について

施設用地の周辺は住宅地及び農地であるため、当該計画地の東側を流れる農業用水路の付替え等については、地元の水利組合と十分に協議し整備を行うとともに、工場排水については、企業において排水基準以下に処理した後、水路に放流し、また雨水排水については、計画地内に排水処理施設を配置し、最下流に雨水調整池を整備し、周辺農用地に支障がないようにする。

用地造成に際しては、住宅地に配慮し緑地緩衝帯を設ける等周辺地域と調和のとれた環境保全に努める。また、立地企業に対しては工場敷地内に緑地を配備するなど環境の整備についても指導していく。

③適正な地価の安定について

用地の取得に当たっては、近傍の取引事例、公示価格等を参考とし、土地高騰がないよう適正な地価の安定に努める。

2 道路等の施設整備

(1) 道路

○整備の目標 北側は町道弓場下・野口線に一部接し、南側は町所有の公衆用道路に接しているが、共に幅員が狭いため、計画地への出入りを容易するための道路拡幅の整備を実施する。

周辺の道路及び水路等の整備に関しては、必要に応じて隣接する自治体や関係機関と協議を行う。

○事業主体 民間事業者及び町

○整備年次 令和6年1月以降、随時

第7 労働力の需給の調整及び農業従事者の産業への就業の円滑化に関する事項

1 労働力の需給の調整

産業の導入による新規労働力の需要に対しては、農業生産の担い手の確保及び既存の地場産業の労働力との競合を避けることに十分配慮しながら、農業以外への産業への就業を希望する農業従事者及びその家族の就労を積極的に誘導し、併せて中高年齢者や新規学卒者の企業への就労が可能となるよう、企業と連携を図り、相談事業や情報提供を実施し雇用の推進を図る。

2 農業従事者の産業への就業の円滑化

町においては、佐賀県農業協同組合及び東部農林事務所並びに三神農業改良普及センター等農政関係機関と連携し、認定農業者等の育成確保に留意しつつ、導入される企業への就業を希望する農業従事者等の就業の円滑化を図るため、立地企業に地元農業従事者等を積極的に採用するよう働きかけるとともに、基山町無料職業紹介所を活用し、きめ細かい就業相談、企業紹介に努めていく。

第8 産業の導入と相まって農業構造の改善を促進させるために必要な農業生産の基盤の整備及び開発その他の事業に関する事項

産業の導入と相まって農業構造の改善に関する目標を達成するため、次により事業を実施する。

区分	事業の種類	事業の概要	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (千円)	事業年度	備考

※特になし

第9 その他必要な事項

1 実施計画のフォローアップについて

(1) 実施する項目について

- ・産業の導入状況
- ・導入された産業への農業従事者の就業状況

(2) 実施する項目の目標達成のため具体的な体制、方策について

- ・庁内の関係課で組織する実施計画フォローアップ委員会を設置する。

(3) 達成できなかった場合の処理方針について

- ・関係課で組織する委員会において、関係機関等と連携し目標達成のため対象事業の拡大等を検討する。

2 撤退時のルール等について

まずは、撤退がないような企業の誘致の実現を目指す。万が一の場合を想定し、進出協定締結時に撤退という事態が生じる可能性が出る場合には、事前に本町と協議を行うとともに、連携して従業員の雇用先の確保や用地利用に係る対応を行うよう協定書に記載する。

産業導入地区の位置図(基山町三川上・三川下地区)



基山町三川上・三川下地区

種別	名称	用途	面積(㎡)	備考
工業地区	第一種工業地区	第一種工業	100,000	
	第二種工業地区	第二種工業	50,000	
商業地区	第一種商業地区	第一種商業	20,000	
	第二種商業地区	第二種商業	10,000	
住宅地区	第一種住宅地区	第一種住宅	300,000	
	第二種住宅地区	第二種住宅	150,000	
公共地区	第一種公共地区	第一種公共	50,000	
	第二種公共地区	第二種公共	20,000	
緑地地区	第一種緑地地区	第一種緑地	100,000	
	第二種緑地地区	第二種緑地	50,000	
農用地	第一種農用地	第一種農用地	500,000	
	第二種農用地	第二種農用地	200,000	

開発許可を受ける見込み及び予定時期

【開発許可担当部局との折衝過程及びその内容】

- 令和元年11月 県政策課、都市計画課、農山漁村課、企業立地課に対し、当該地区への物流センター誘致に関し合同相談を行い、開発の手法、農産実施計画の策定、農地関係について指導を受ける。
(町産業振興課、定住促進課)
～以降、町はメールおよび電話で県関係各課に対し随時進捗状況を報告～
- 令和2年4月 県都市計画課に対し、当該地区の進捗状況と、開発手法が地区計画又は地区計画なしの開発のいずれかになる方針である旨報告。
- 令和3年4月 県都市計画課に対し、当該地区の進捗状況と開発手法（地区計画による開発）を報告。

【予定時期（スケジュール案）】

- 令和3年10月 農産実施計画 策定
～令和4年2月 農振除外手続き 完了
～令和5年3月 地区計画 設定
～令和5年12月 開発行為 許可
令和5年12月 農地転用手続き 完了
令和6年1月～ 造成工事 開始
令和7年1月～ 建築工事 開始

立地条件表

立地条件表 令和3年4月調査

産業導入地区の名称 基山町三川上・三川下地区工業団地 (仮称)

造成区分	1 造成済	2 造成中	③ 計画有	4 非造成
売却可能面積	m ²	m ²	約 81,000 m ²	m ²
分譲可能年月	年 月	年 月	R 6年中 (予定)	年 月
売却(予定)価格	円/m ²	円/m ²	30,000 円/m ²	円/m ²

(造成実施主体名)

民間事業者

(主たる土地所有者名)

個人

地盤・地質	<p>(1) 地質 第2種</p> <p>(2) 地耐力 (N値) 30~60KN/m² (3~6)</p> <p>(3) 杭打可能な地盤までの深さ 10~22m</p>										
用水・排水条件	<p>(1) 海水利用の可否</p> <table border="1"><tr><td>可</td><td>否</td></tr><tr><td>1</td><td>②</td></tr></table> <p>(2) 工業用水道が使用できる場合</p> <table><tr><td>工業用水道事業名</td><td>使用可能年月</td><td>価格</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>- 円/m³</td></tr></table> <p>(A) 使用可能量 (余裕水量)</p> <p style="text-align: center;">- m³/日</p> <p>(3) 地下水が利用できる場合</p> <p>水 質 - (成分及びp pm)</p>	可	否	1	②	工業用水道事業名	使用可能年月	価格	-	-	- 円/m³
可	否										
1	②										
工業用水道事業名	使用可能年月	価格									
-	-	- 円/m³									

用水・排水
条件

(B) 取水可能量 (安全揚水量)

— m³/日

(4) 表流水、伏流水、湖沼水が利用できる場合

水 質 —
(成分及びp p m) (水源名) —

(C) 既得水利権を控除した取水可能量

—

(5) 淡水取水可能量

(D) 淡水取水可能量

((A) + (B) + (C) 合計水量

— m³/日

(6) 上水道が利用できる場合 (計画も含む)

上水道事業名 利用可能年月
佐賀東部水道企業団 令和7年9月

価格

～10 m ³	1,300円
～30 m ³	190円/m ³
～60 m ³	195円/m ³
～80 m ³	240円/m ³
～3,000 m ³	270円/m ³
3,000 m ³ 超	200円/m ³

(7) 排水条件 種 別

E種

排水先

水域名 秋光川

輸送条件

(1) 主要道路への距離

最寄国道 3号まで

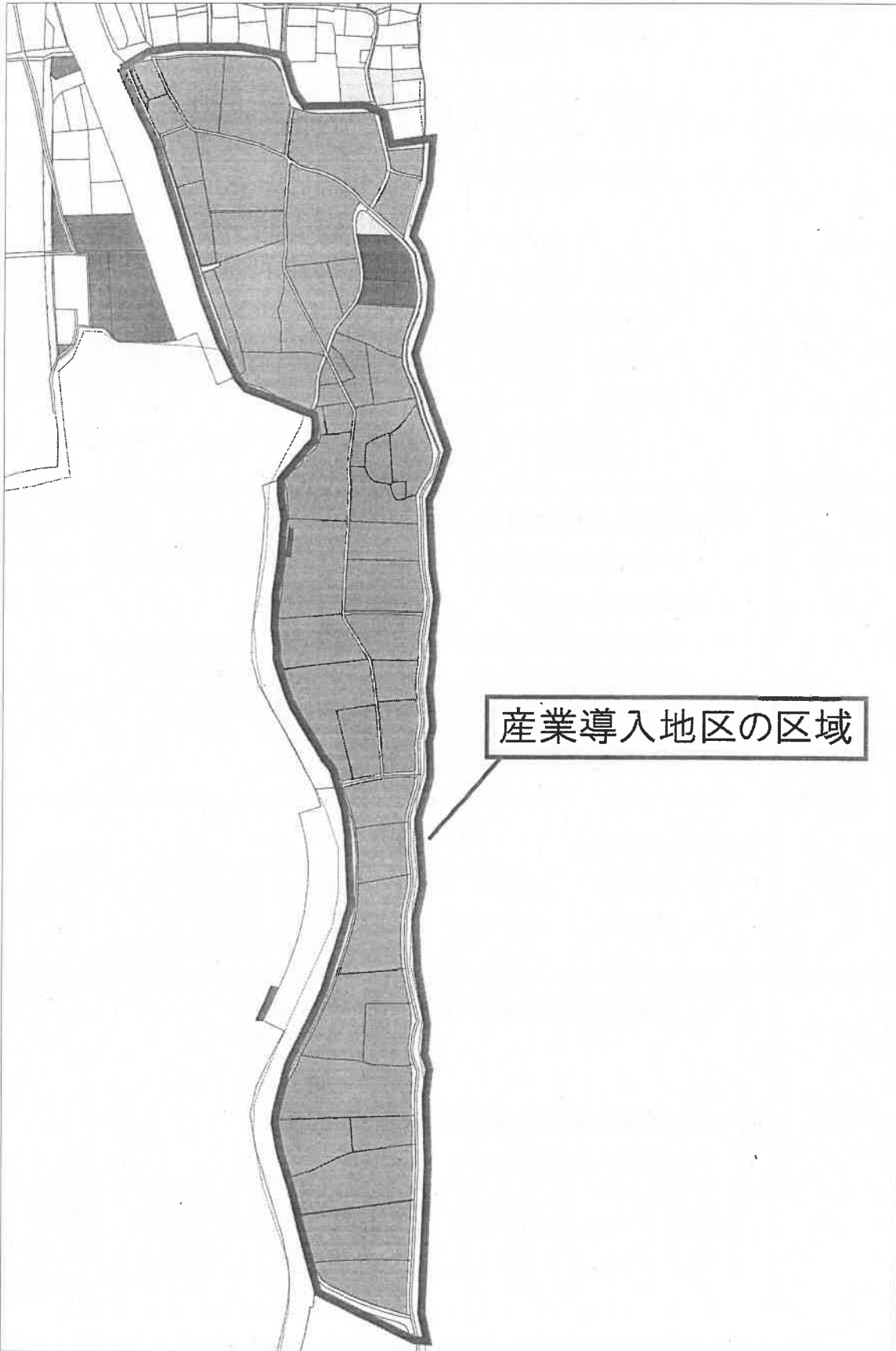
1,500m

高速道路
九州自動車道 鳥栖ICまで

2,500m

	<p>(2) 最寄鉄道駅への距離</p> <p>新幹線駅 <input type="text" value="JR九州・九州新幹線 新鳥栖駅"/> <input type="text" value="9,400m"/></p> <p>通勤駅 <input type="text" value="JR九州・鹿児島本線 基山駅"/> <input type="text" value="3,000m"/></p> <p>専用引込線敷設の可否</p> <table border="1" data-bbox="917 481 1141 577"> <tr> <td>可</td> <td>否</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>②</td> </tr> </table> <p>(3) 最寄港湾への距離</p> <p>最寄港湾埠頭 (公共埠頭)</p> <p>(港名) <input type="text" value="博多港"/> <input type="text" value="31,900m"/> <input type="text" value="水深 12m"/></p> <p>(4) 最寄空港への距離</p> <p><input type="text" value="福岡空港"/> <input type="text" value="26,900m"/></p>	可	否	1	②														
可	否																		
1	②																		
電力条件	<p>(1) 産業導入地区に最も近い変電所または引込可能高圧線の電圧 <input type="text" value="66,000v"/></p> <p>(2) 変電所等への距離</p> <p>産業導入地区からの距離がいずれか近い方の番号に○印をつける</p> <p><input type="text" value="1 鳥栖変電所 (66kVA)"/> <input type="text" value="1,000m"/></p> <p><input type="text" value="② 引込可能高圧線 (6.6kVA)"/></p>																		
都市機能	<p>主要都市への距離</p> <p>(1) 最寄人口 5万都市 <input type="text" value="鳥栖市"/> <input type="text" value="5km"/></p> <p>(2) 最寄人口 20万都市 <input type="text" value="久留米市"/> <input type="text" value="12km"/></p>																		
人口地域指定	<p>(1) 産業導入地区所在地市町村人口 (R3.3.31 現在)</p> <p><input type="text" value="17,412人"/></p> <p>(2) 産業導入地区所在地域の人口 (R3.3.31 現在)</p> <p>(通勤圏に入る市町村名:人)</p> <table border="1" data-bbox="491 1794 1422 1951"> <tr> <td>基山町</td> <td>17,412</td> <td>佐賀市</td> <td>231,521</td> <td>筑紫野市</td> <td>104,941</td> </tr> <tr> <td>鳥栖市</td> <td>73,839</td> <td>小郡市</td> <td>59,592</td> <td>大野城市</td> <td>101,468</td> </tr> <tr> <td>みやき町</td> <td>25,760</td> <td>久留米市</td> <td>304,079</td> <td>福岡市</td> <td>1,526,925</td> </tr> </table> <p>※平成27年度国勢調査で、自宅外通勤者のうち通勤者が多かった上位9市町を記載</p>	基山町	17,412	佐賀市	231,521	筑紫野市	104,941	鳥栖市	73,839	小郡市	59,592	大野城市	101,468	みやき町	25,760	久留米市	304,079	福岡市	1,526,925
基山町	17,412	佐賀市	231,521	筑紫野市	104,941														
鳥栖市	73,839	小郡市	59,592	大野城市	101,468														
みやき町	25,760	久留米市	304,079	福岡市	1,526,925														

農業振興地域及び農用地区域の範囲

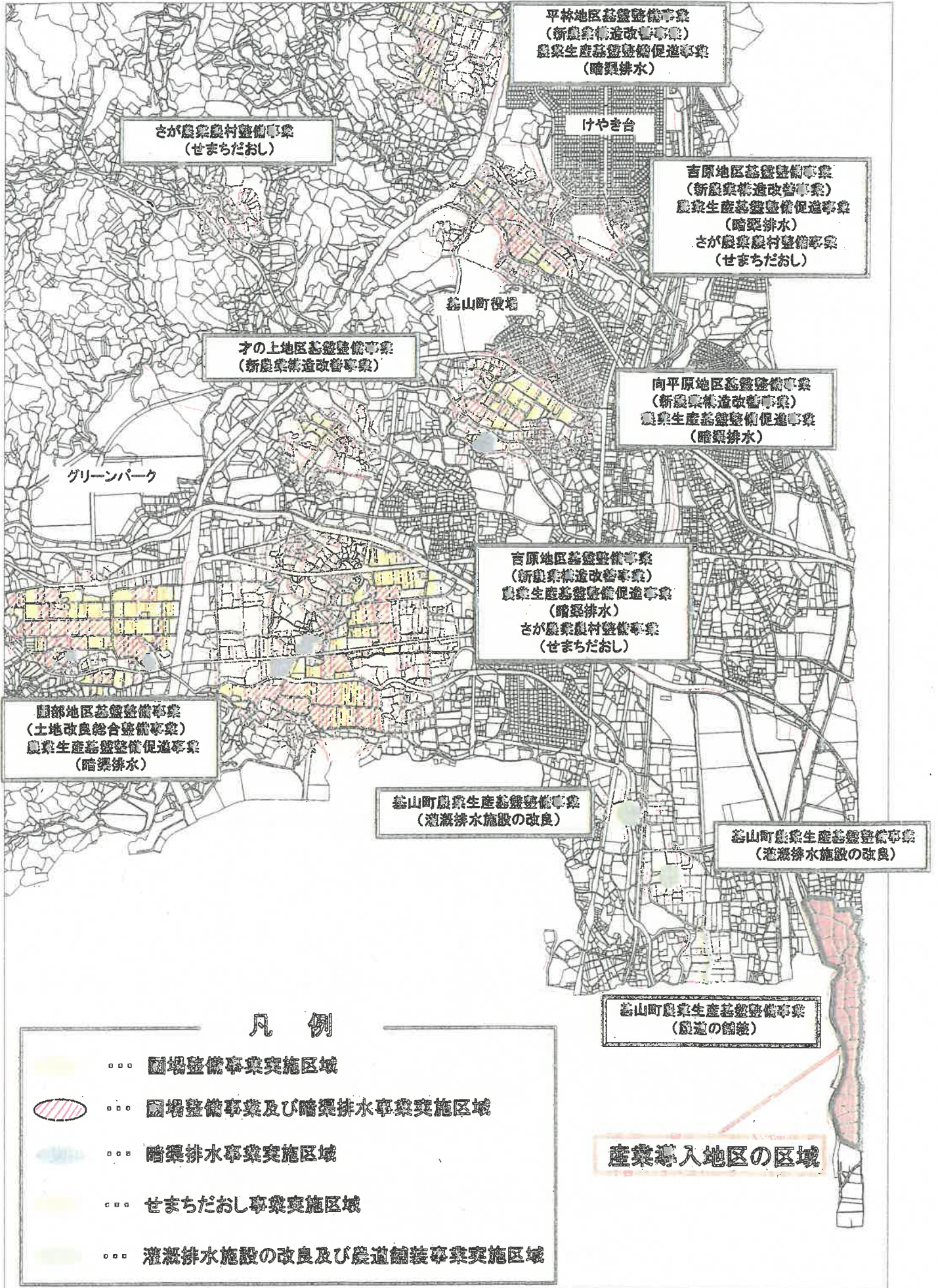


- 空地
- 農振(青)
- 農振(白)

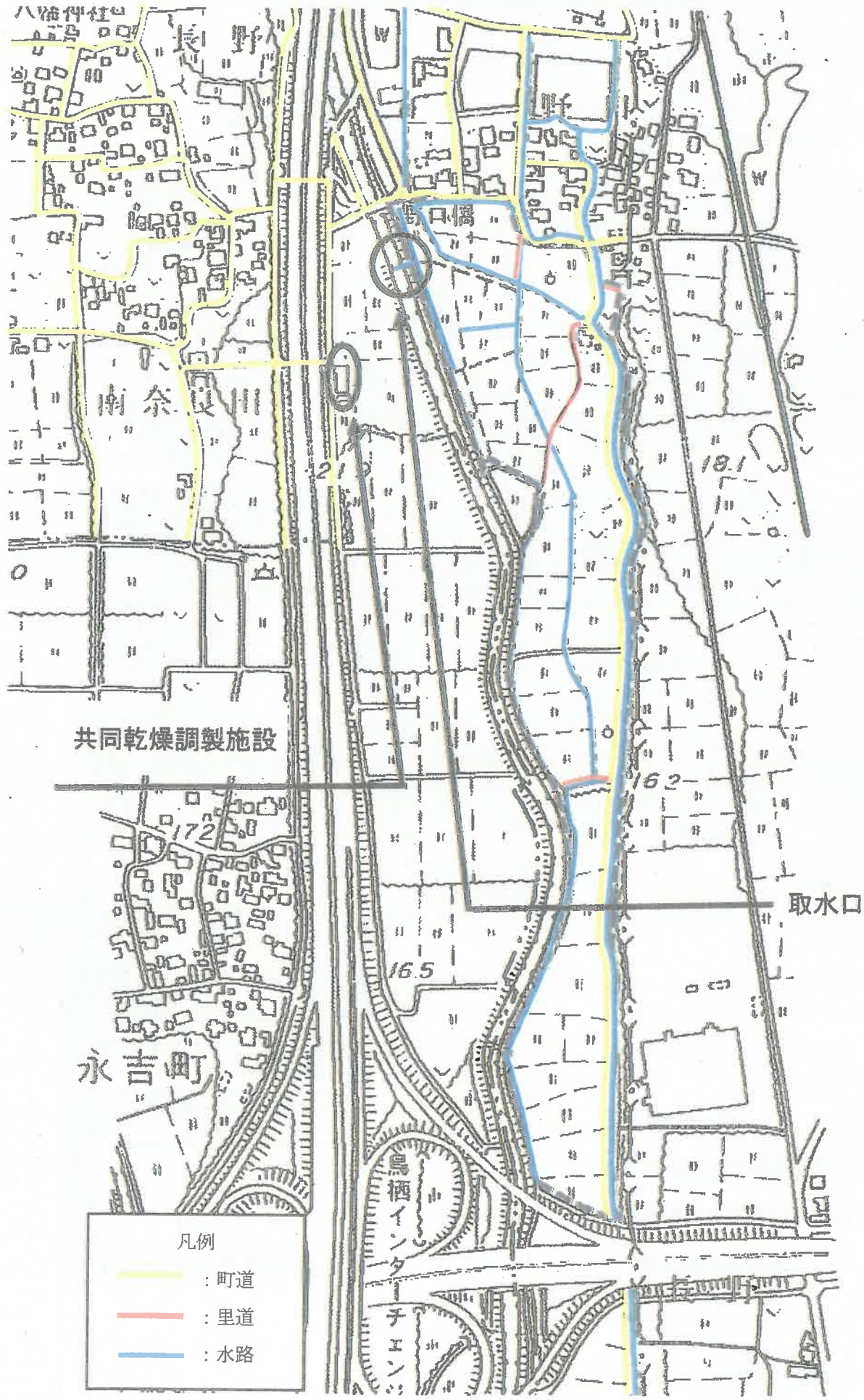
産業導入地区の区域

0 300m

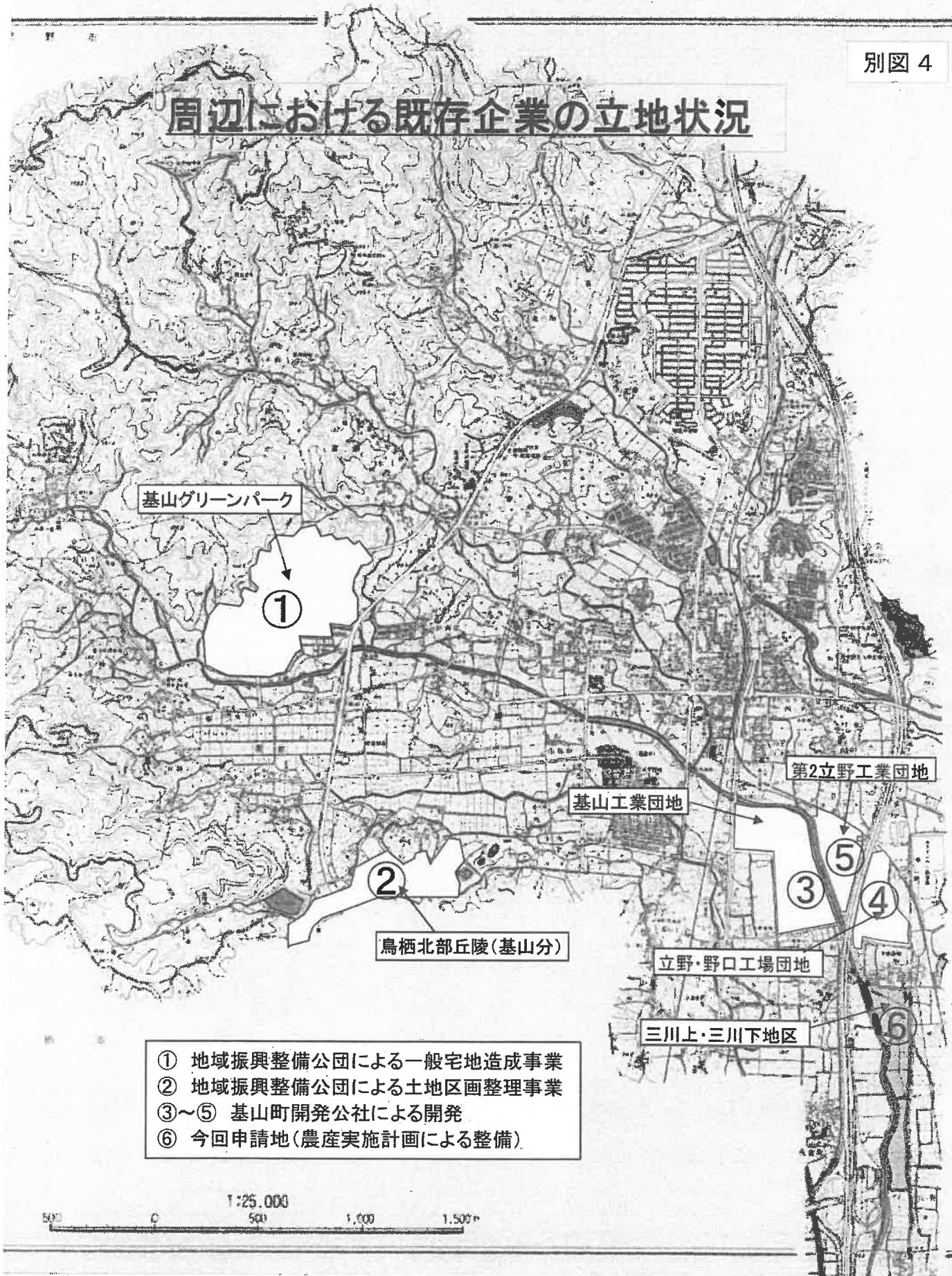
1 : 4500



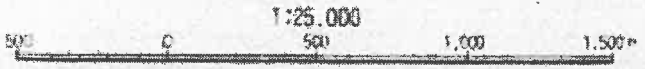
道路及び水路等の位置



周辺における既存企業の立地状況

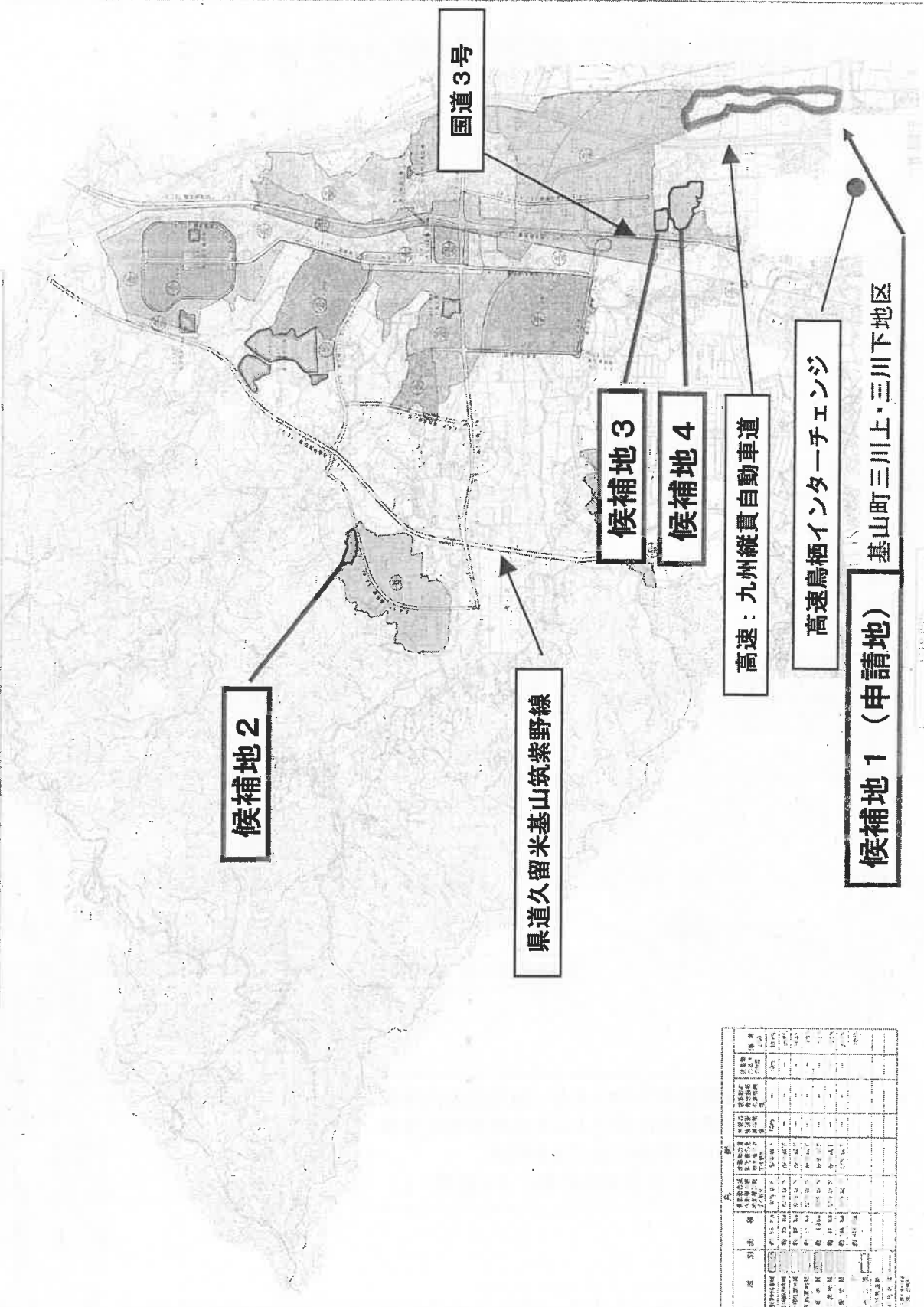


- ① 地域振興整備公団による一般宅地造成事業
- ② 地域振興整備公団による土地区画整理事業
- ③~⑤ 基山町開発公社による開発
- ⑥ 今回申請地(農産実施計画による整備)



[別図5]

産業導入地区選定図



候補地	候補地1 (申請地)	候補地2	候補地3	候補地4
面積	約1,000㎡	約2,000㎡	約1,500㎡	約1,200㎡
用途	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
交通	国道3号	国道3号	国道3号	国道3号
その他	高速鳥栖インターチェンジ	高速鳥栖インターチェンジ	高速鳥栖インターチェンジ	高速鳥栖インターチェンジ

候補地 1 (申請地) 基山町三川上・三川下地区

候補地 2

県道久留米基山筑紫野線

国道3号

候補地 3

候補地 4

高速:九州縦貫自動車道

高速鳥栖インターチェンジ

別図5 (添付)

選 定 調 査

当該申請の農地（候補地1）は、他の候補地と比較、検討された結果、周辺の農地に及ぼす影響は軽微であり、適正に選定されている。

区分	候補地1 (申請地)	候補地2	候補地3	候補地4
1. 土地の所在	三養基郡基山町大字長野 字三川上82番地1 地先	三養基郡基山町大字宮浦 字黒谷1253番地5	三養基郡基山町大字長野 字島廻590番地1 地先	三養基郡基山町大字長野 字島廻609番地1 地先
2. 面積	105,122.05 (約10ha)	14,107 m ² (約1.5ha)	11,798 (約1.2ha)	46,565 m ² (約4.7ha)
3. 地目	田、畑、宅地等	雑種地	雑種地	田
4. 現況の耕作状況	田	自己保全	駐車場	田
5. 農振法上の区域区分	農振農用地	農業振興地域外	農振農用地	農振農用地
6. 土地基盤整備状況	無	無	無	無
7. 用地内の土地改良 施設の有無	無	無	無	無
8. 周辺の状況	道路・田・水路等に接している	田・道路に接している	田・道路に接している	駐車場、道路、水路、宅地等に接している
9. 所有者の意向	同意	同意	不同意	同意
10. 選定の結果	当該地は、地区選定における基礎的条件的必要面積(10ha)を確保しており、高速鳥栖インターチェンジまで約1.5kmと交通条件も満たしている。 また、水路の埋め立てを避けることで周辺農地に影響を与えないため、問題ないと考える。	当該地は、地区選定における基礎的条件的交通条件において、県道3号に接続しているが、必要面積(10ha)を確保できないため不適地と考える。	当該地は、地区選定における基礎的条件的交通条件において、国道3号に接続しているが、必要面積(10ha)を確保できないうえ、地権者の同意も得られないことから不適地と考える。	当該地は、地区選定における基礎的条件的交通条件において、国道3号に接続しているが、必要面積(10ha)を確保できないため不適地と考える。

[別表1]

2 産業導入地区の所在、地番、面積等

地区名	所在			地番	地目		面積(m ²)	備考
	市町村	大字	字		公簿	現況		
基山町 三川上 三川下 地区	基山町	長野	三川下	17-3	公衆用道路	公衆用道路	109.61	
			三川下	17-4	公衆用道路	公衆用道路	486.28	
			三川下	17-5	用悪水路	用悪水路	282.15	
			三川下	18-1	田	田	2,204.63	
			三川下	19-1	田	田	3,459.27	
			三川下	19-4	公衆用道路	公衆用道路	113.30	
			三川下	19-5	用悪水路	用悪水路	61.05	
			三川下	20	公衆用道路	公衆用道路	105.23	
			三川下	21-1	田	田	3,853.77	
			三川下	23-1	田	田	2,091.29	
			三川下	23-3	田	田	1,202.70	
			三川下	24-1	公衆用道路	公衆用道路	56.57	
			三川下	25-1	田	田	4,467.68	
			三川下	25-3	公衆用道路	公衆用道路	117.60	
			三川下	26-1	田	田	3,322.74	
			三川下	26-2	田	田	1,771.54	
			三川下	26-5	公衆用道路	公衆用道路	67.04	
			三川下	26-6	公衆用道路	公衆用道路	124.46	
			三川下	27-1	田	田	2,979.06	
			三川下	28-1	公衆用道路	公衆用道路	202.23	
			三川下	29-1	田	田	1,675.55	
			三川下	29-2	田	田	1,756.79	
			三川下	29-6	公衆用道路	公衆用道路	103.36	
			三川下	29-7	公衆用道路	公衆用道路	84.04	
			三川上	33-1	田	田	3,580.43	
			三川上	34	田	田	1,515.66	
			三川上	35	田	田	1,637.25	
			三川上	36	田	田	1,077.90	
			三川下	37-1	田	田	1,827.70	
			三川下	37-2	公衆用道路	公衆用道路	81.46	
			三川上	38-1	田	田	2,475.52	
			三川上	38-2	公衆用道路	公衆用道路	61.14	
			三川上	39-1	田	田	3,612.28	
			三川上	39-2	田	田	2,389.54	
			三川上	40-1	畑	その他	79.34	
			三川上	42	田	田	1,672.37	
			三川上	43	田	田	1,634.50	
			三川上	45	畑	畑	150.13	
			三川上	46	田	田	1,624.56	
			三川上	46-2	用悪水路	用悪水路	18.62	
			三川上	48	畑	畑	702.52	
			三川上	50-1	田	田	1,344.46	
			三川上	50-2	用悪水路	用悪水路	2.56	
			三川上	51	田	田	504.59	
			三川上	52	田	田	2,832.13	
			三川上	56	田	田	125.66	

地区名	所在			地番	地目		面積(m ²)	備考
	市町村	大字	字		公簿	現況		
			三川上	57	田	田	352.45	
			三川上	58	田	田	189.70	
			三川上	59	田	田	2,077.86	
			三川上	60-1	田	田	819.06	
			三川上	61-1	田	田	3,532.84	
			三川上	61-2	公衆用道路	公衆用道路	56.65	
			三川上	62	田	田	1,171.72	
			三川上	63-1	田	田	1,646.76	
			三川上	63-2	田	田	764.84	
			三川上	65	田	田	276.30	
			三川上	66	田	田	1,102.62	
			三川上	67-1	田	田	1,181.34	
			三川上	67-2	用悪水路	用悪水路	20.15	
			三川上	68-1	田	田	1,698.74	
			三川上	68-2	用悪水路	用悪水路	53.90	
			三川上	71-1	田	田	1,392.33	
			三川上	71-2	宅地	宅地	338.01	
			三川上	71-3	田	田	860.40	
			三川上	72	田	田	3,762.76	
			三川上	74-1	田	田	3,583.62	
			三川上	74-2	用悪水路	用悪水路	59.79	
			三川上	75	田	田	1,792.86	
			三川上	77-1	田	田	1,159.46	
			三川上	78-1	田	田	1,096.14	
			三川上	78-6	用悪水路	用悪水路	51.40	
			三川上	78-7	田	田	608.47	
			三川上	79-1	畑	畑	143.57	
			三川上	80-1	田	田	504.39	
			三川上	81-1	田	田	2,318.61	
			三川上	82-1	田	田	3,464.80	
			三川上	84	田	田	3,993.59	
			三川上	88	田	田	1,066.07	
			野口	89	田	畑	510.63	
					面積計		101,300.09	

現況地目別面積	
現況地目	面積
田	97057.3
畑	1506.85
宅地	338.01
公衆用道路	1768.97
用悪水路	549.62
その他	79.34
面積計	101300.09

