

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

(熊本県基本計画 重点促進区域 B)

熊本県熊本市

熊本市 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		
戸島町北地区	熊本市	戸島町	—	別表1	別表1

※対象区域図は別紙1のとおり。

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
戸島町北地区	196,945		351	562	244	198,102

・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
戸島町北地区	198,102				198,102

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
戸島町北地区		198,102	198,102

※本区域は全域が市街化調整区域であるが、熊本県地域未来投資促進基本計画（以下「熊本県基本計画」）を踏まえ、本制度を活用した市街化調整区域における農地法及び農振法に係るもの以外の土地利用調整は行わない（別途、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定める）。

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

本区域に立地するマルチテナント型物流倉庫を運営する事業者や成長ものづくり分野及びまちづくり分野の事業者が、半導体関連産業の集積地であるセミコンテクノパーク、阿蘇くまもと空港や熊本インターチェンジ等の広域交通拠点に近接する強みを生かし、事業活動を展開することにより、地域企業の取引額の増加やサプライチェーンの強化など、地域経済の好循環を実現するとともに、物流機能の集約化・効率化を通じた都市機能の強化や交通渋滞の緩和に向けたインフラの充実等を図ることにより、将来にわたり持続可能なまちづくりや産業基盤の強靱化を実現するもの。

【事業者①（区画A）：マルチテナント型物流倉庫】

事業者①は、半導体関連産業の集積地であるセミコンテクノパーク、阿蘇くまもと空港や熊本インターチェンジ等の広域交通拠点に近接する立地を活かしマルチテナント型物流倉庫を建設する計画である。

当マルチテナント型物流倉庫は、半導体関連企業の要望に応じ、素材や部品などの迅速な運搬及びメンテナンス保守対応の部品保管を取り扱う計画となっている。

また、国内外の半導体関連企業等の進出に伴う人口の増加や建築需要の増加に関連する製品、食料品、医薬品、建材等の物流ニーズへも対応する。当事業計画を推進することにより、産業基盤の強靱化及び高い付加価値、経済的効果の創出による地域経済の活性化に寄与するもの。

【事業者①（区画B）：マルチテナント型物流倉庫】

事業者①は、半導体関連産業の集積地であるセミコンテクノパーク、阿蘇くまもと空港や熊本インターチェンジ等の広域交通拠点に近接する立地を活かしマルチテナント型物流倉庫を建設する計画である。

当マルチテナント型物流倉庫は、半導体関連企業の要望に応じ、素材や部品などの迅速な運搬及びメンテナンス保

守対応の部品保管を取り扱う計画となっている。

また、国内外の半導体関連企業等の進出に伴う人口の増加や建築需要の増加に関連する製品、食料品、医薬品、建材等の物流ニーズへも対応する。当事業計画を推進することにより、産業基盤の強靱化及び高い付加価値、経済的効果の創出による地域経済の活性化に寄与するもの。

【事業者①（区画C）：マルチテナント型物流倉庫】

事業者①は、半導体関連産業の集積地であるセミコンテックパーク、阿蘇くまもと空港や熊本インターチェンジ等の広域交通拠点に近接する立地を活かしマルチテナント型物流倉庫を建設する計画である。

当マルチテナント型物流倉庫は、半導体関連企業の要望に応じ、素材や部品などの迅速な運搬及びメンテナンス保守対応の部品保管を取り扱う計画となっている。

また、国内外の半導体関連企業等の進出に伴う人口の増加や建築需要の増加に関連する製品、食料品、医薬品、建材等の物流ニーズへも対応する。当事業計画を推進することにより、産業基盤の強靱化及び高い付加価値、経済的効果の創出による地域経済の活性化に寄与するもの。

【事業者①、②（区画D）：半導体関連製造業】

事業者①、②は、半導体関連産業の集積地であるセミコンテックパークに近接する当開発地において、半導体に関連する装置の組立・メンテナンスや検査装置を製造する生産拠点を整備し、ビジネス領域の拡大及び収益性の向上、組織の強化を図る計画である。

台湾の世界的半導体メーカーの菊陽町への進出を契機に半導体関連産業の更なる集積が進む熊本において、当事業計画を推進することにより、産業基盤の強化及び高い付加価値、経済的効果の創出による地域経済の活性化に寄与するもの。

【事業者①、③（区画E）：半導体関連製造業】

事業者①、③は、半導体関連産業の集積地であるセミコンテックパークに近接する当開発地において、半導体に関連する製品の開発等を研究する拠点を整備し、ビジネス領域の拡大及び収益性の向上、組織の強化を図る計画である。

台湾の世界的半導体メーカーの菊陽町への進出を契機に半導体関連産業の更なる集積が進む熊本において、当事業計画を推進することにより、産業基盤の強化及び高い付加価値、経済的効果の創出による地域経済の活性化に寄与するもの。

【事業者①、④（区画F）：不動産賃貸業、半導体関連製造業】

事業者①は、次の事業を計画する事業者④へ賃貸者として土地を賃貸する。土地の賃借者である事業者④は、半導体関連産業の集積地であるセミコンテックパークに近接する当開発地において、半導体に関連する製品を製造する生産拠点を整備し、ビジネス領域の拡大及び収益性の向上、組織の強化を図る計画である。

台湾の世界的半導体メーカーの菊陽町への進出を契機に半導体関連産業の更なる集積が進む熊本において、当事業計画を推進することにより、産業基盤の強化及び高い付加価値、経済的効果の創出による地域経済の活性化に寄与するもの。

【事業者①、⑤（区画G）：冷凍冷蔵倉庫】

事業者①、⑤は、半導体関連産業の集積地であるセミコンテックパーク、阿蘇くまもと空港や熊本インターチェンジ等の広域交通拠点に近接する立地を活かし冷凍冷蔵倉庫を建設する計画である。

当冷凍冷蔵倉庫は、半導体関連企業の要望に応じ、高精度な温度管理が求められる半導体部素材をはじめ、半導体製造装置の部品等の迅速な運搬及び保管を担う計画となっている。

また、国内外の半導体関連企業等の進出に伴う人口の増加に関連する食料品や医薬品等の物流ニーズへも対応する。当事業計画を推進することにより、産業基盤の強靱化及び高い付加価値、経済的効果の創出による地域経済の活性化に寄与するもの。

【利用する地域の特性及びその活用戦略】

- ・阿蘇くまもと空港や八代港、熊本港、熊本駅等の交通インフラを活用したまちづくり分野

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

(単位：㎡)

番号	区域名	予定建築物の用途	予定建築物の敷地面積	開発区域の面積
A	戸島町北地区	マルチテナント型物流倉庫	65,113	214,632
B	戸島町北地区	マルチテナント型物流倉庫	46,894	
C	戸島町北地区	マルチテナント型物流倉庫	24,296	
D	戸島町北地区	半導体関連工場	20,457	
E	戸島町北地区	半導体関連研究施設	8,026	
F	戸島町北地区	半導体関連工場	7,798	
G	戸島町北地区	冷凍冷蔵倉庫	25,518	
	その他	敷地面積以外	16,530	

※今回設定する土地利用調整区域（198,102㎡）は、開発区域（214,632㎡）の中で土地利用調整が必要な箇所のみを選定したもの。

※予定建築物の配置図は別紙2のとおり。

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

重点促進区域内に既存の工場適地、業務用地や遊休地等は存在しない。

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)

地域経済牽引事業を行おうとする者の具体的な立地ニーズ（事業の見通しや必要な用地の規模等）を把握し、農用地区域外での開発を優先する。

【出典：熊本県基本計画9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

各事業者の地域経済牽引事業計画にて、物流倉庫、半導体関連の生産拠点の立地ニーズを把握し、約21haの事業用地の必要性を確認した。

一方、本市には、工業団地未分譲地、宅地化された遊休地など、地域経済牽引事業計画に活用できるまとまった未利用地はなく、重点促進区域においても、当該土地利用調整区域に含まれる農地以外に、地域経済牽引事業計画の実施のためにふさわしい特性（土地の広がり・規模、広域交通拠点との近接性、交通ネットワーク、既存取引先との近接性等）を有した土地がないことから、やむを得ず、農用地区域内ではあるが、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)

高性能機械による営農に支障が生じないように、集团的農地の中央部に土地利用調整区域を設定しない。また、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、小規模な開発行為がまとまりなく実施されるような土地利用調整区域の設定は行わない。加えて、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成、当該地域計画に定められた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の集積及び農用地の集団化に関する目標等の設定に支障が生ずる土地利用調整区域の設定は行わない。

【出典：熊本県基本計画9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本区域においては、集团的農地の中央部における開発を避ける形で土地利用調整区域を設定しており、農地の効率的かつ総合的な利用に支障が生じることはない。また、本区域は約21haの規模があるため、一定規模まとまった開発行為となり、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への支障が生じることはない。

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、農地を地域経済牽引事業の用に供する場合は、地域経済牽引事業を行おうとする者の具体的立地ニーズを踏まえ、必要最小限の面積となるよう調整する。

【出典：熊本県基本計画9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

【区画A～C：マルチテナント型物流倉庫】

地域経済牽引事業の実施にあたり、テナント企業から要望があっている荷量を保管・管理するには、トラックバース、パレットラック、事務所、エレベーター等の区画・設備が必要となり、計画規模のマルチテナント型物流施設が必要となる。

また、大型トラックの待機用駐車場や従業員等の駐車場の確保、開発許可等において緑地等の配置が求められることから、計画の敷地面積は必要最小限と認められる。

【区画D～F）：半導体関連製造業】

地域経済牽引事業の実施にあたり、半導体に関連する設備や製品を製造する生産拠点を整備するには、計画規模の生産施設、研究施設や事務棟等が必要となる。

また、大型トラックの待機用駐車場や従業員等の駐車場の確保、開発許可等において緑地等の配置が求められることから、計画の敷地面積は必要最小限と認められる。

【区画G：冷凍冷蔵倉庫】

地域経済牽引事業の実施にあたり、半導体関連企業の要望があっている高精度な温度管理が求められる半導体部素材の荷量を保管・管理するには、トラックバース、パレットラック、事務所、荷物用エレベーター・垂直搬送機等の区画・設備が必要となり、計画規模の冷凍冷蔵倉庫が必要となる。

また、大型トラックの待機用駐車場や従業員等の駐車場の確保、開発許可等において緑地等の配置が求められることから、計画の敷地面積は必要最小限と認められる。

【その他（各区画に隣接する開発道路、調整池、共有緑地等）】

地域経済牽引事業の実施にあたり、交通量の増加や安全性を踏まえた道路幅員・形状の確保、下流排水路や河川への負担軽減及び浸水・内水氾濫リスクの低減を目的とした高い治水性能を備えた調整池の設置、雨水の浸透促進や地下水涵養など周辺農地への配慮を反映した緑地計画及び各区画の従業員・来客に対応する適正規模の駐車場整備を予定しており、いずれも法令、基準及び実需等に基づいていることから、計画の敷地面積は必要最小限と認められる。

④ 面的整備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B及びCに、土地改良事業等（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓に該当するもの）を実施した農地は無い。今後、実施する場合は、当該事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過していないものは、土地利用調整区域に含めない。

【出典：熊本県基本計画9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本区域には、土地利用改良事業等（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓に該当するもの）を実施した農地は無い。また、本区域において、今後予定されている面的整備事業はない。

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)

土地改良法第87条の3第1項の規定により行う土地改良事業（以下「農地中間管理機構関連事業」という。）のうち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の存続期間中のもの及び農地中間管理機構関連事業を行う予定があることが公にされている農地については、土地利用調整区域に含めない。

また、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、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。

【出典：熊本県基本計画9の（2）】

(上記基本計画における方針との関係)

本区域において、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ない。