

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		
フレッシュ工房・NAS B区域	合志市	御代志	高良木	499-3	1,405
				501-1	1,719

区域の所在については別添①②を参照。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

該当なし

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
フレッシュ工房・NAS B区域	—	3,124	3,124

・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）

区域の現況及び位置については別添①～③を参照。また、区域の立地条件、整備予定の対象施設については以下のとおり。

■立地条件

本区域においては、九州自動車道の植木インターチェンジや北熊本スマートインターチェンジの近傍であり、大津植木線バイパスや中九州横断道路等の接続もあり、熊本・福岡都市圏へのアクセス環境に長けている。

また本区域には、地域農産物の加工（カット製造、パック詰め）を行う株式会社フレッシュ工房や植物工場事業にも取り組む株式会社エヌエーエスコポーレーションといった自然環境を活用した自然共生型産業が立地している。

今般整備予定の「未来型農産物の拠点」は共同加工場及び農業版コーポラティブオフィスからなり、地域農産物の選果加工、新規就農等創業支援、新たな農産物技術の研究開発等、地域の農業・農産物の振興に資する事業を実施することとしており、同拠点の整備及び同拠点での各種事業の実施に起因して、周辺における市街化を促進・誘発するおそれはない。

当市は総面積の約9割が市街化調整区域となっており、開発行為に対する制限が強い。1割程の市街化区域においては住居系の活用が9割超と、足もとで人口流入が続く当市の市街化区域内で開発を実施するのは困難な状況である。また、基幹産業である農業の振興を主たる目的としている共同加工場では、地域農家から農産物を集荷し、運搬、選果加工等の作業を行うこととなり、その点においては農業用地が多く集まる市街化調整区域内での実施が適している。加えて、「未来型農産物の拠点」に関連する既存工場も近接しており、事業者

間の連携強化による効率化並びに相乗効果の発揮が見込まれる。

以上のことから、本区域において整備を予定する「未来型農産業の拠点」については、原料となる農産等の生産地の近傍にあり、既存関連工場に近接しているほか、流通の結節点である植木インターチェンジ、北熊本スマートインターチェンジの近傍にも立地する食品加工工場及び研究施設であり、立地条件は適当である。

■対象施設

上記立地条件や当市が有する地域特性及びその活用戦略である「稼ぐ農業」の実現を通じた地域活性化の趣旨を踏まえると、本区域における「未来型農産業の拠点」については、本市農業との健全な調和を図りつつ、機能的な都市活動を行うためのものであり、事業の性質上、農業用地が多く集まる市街化調整区域内での実施が適当であるとともに、その周辺においてむやみに市街化を促進するようなものではなく、立地の必要性を認めることができる。

なお、同拠点においては、以下のような事業を通じて、「稼ぐ農業」を実現し、地域農業の振興ひいては地域経済・産業の活性化を図ることとしている。

1 食品加工工場及び研究施設

(1) 地域農産物の共同加工場

- ・主婦、高齢者、障がい者等の地域雇用
- ・農家の作業負担軽減を通じた耕地面積の拡大及び農家所得の向上

※当該施設は、地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）の第一へ（3）②（i）流通の結節点 における食品関連物流施設、植物工場、生体材料の研究施設及び工場に該当。

(2) 農業版コーポラティブオフィス

- ・高収益・高付加価値農産物に係る研究開発及び試験栽培
- ・先端技術を用いた、農業関連の高機能生産設備等の研究開発
- ・域内低未利用地を活用した農業版フランチャイズ方式等による未来型農業の実践
- ・上記のほか、農業に関する課題解決に資する事業

※当該施設は、基本方針の第一へ（3）②（ii）原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍 における研究施設及び工場に該当。

前述のとおり、同拠点は原料となる農産等の生産地の近傍にあり、既存関連工場に近接しているほか、流通の結節点である植木インターチェンジ、北熊本スマートインターチェンジの近傍にも立地する食品加工工場及び研究施設であることから、基本方針の第一へ（3）②（i）（ii）に該当するものである。

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

熊本県における農業・農産業の「知恵・知識」及び「技術」、「ノウハウ」に係る機能を集約した拠点の創出を目指し、農業関連の先端技術を活用した生産機器・設備等の研究開発や高収益・高付加価値生産作物の選定と栽培、新規就農等の創業、高度人材育成に資する事業を実施する。

未来型農産業の拠点となる「クマモト未来型農産業コンソーシアム拠点」においては、1階部分に共同加工場、2階部分に農業版コーポラティブオフィスを整備し、さらに共同加工場の効率性、安全性向上を図るため、共同加工場に付随する食品の納品用資材倉庫を増築し、主婦や高齢者や障がい者等地域雇用の促進や農業関連の高機能生産設備等の研究開発等により、新たな産業の創出、集積を図ることとしている。また、域内に存する低未利用地を実験圃場として整備・活用し、高収益・高付加価値生産作物の選定や、他（多）者連携により開発した新技術を用いた育種苗や生産作物実証実験を実施する。

本事業における成果物（農産物のほか生産技術や生産計画等（ソフトインフラ）、生産施設・機器等（ハードインフラ）等）については、その技術・ノウハウを市内農家へ還元するとともに、システムとして域外へ売り出す（販売する）仕組みを構築することで、市内農家をはじめとした域内事業者の売上拡大や従業員の所得向上、雇用の拡大等の実現に繋げ、地域農産業におけるシンクタンクの創出を目指している。

本事業の実施場所については、本事業が農業の振興を主たる目的としていることから、農業用地が多く集まる市街化調整区域内での実施が適している。その中でも、大津植木線バイパスや中九州横断道路、北熊本スマートインターチェンジ等の接続による熊本・福岡都市圏へのアクセス環境や食品関連製造を行う既存企業の立地がある本区域において地域経済牽引事業を促進する必要があると考えられ、特に今後成長が期待される自然共生型産業及びこれに付随する物流関連産業の集積により、地域経済牽引事業を重点的に促進していくこととする。

なお本事業実施に当たっては、(株)ビタミン・カラーや(株)フレッシュダイレクト等の承認地域経済牽引事業者や「クマモト未来型農産業コンソーシアム推進協議会」を中心に取り組むこととしている。

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	フレッシュ工房・NAS B区域	食品加工工場及び研究施設	3,124	3,124

本事業の用に供する施設の開発及び共同加工場（食品加工場）の運営については、承認地域経済牽引事業者である(株)フレッシュダイレクトが行うこととする。同社は熊本県における青果物のトータルコーディネートを行う(株)フジモトホールディングスのグループ会社であり、青果物の選果加工、販売を手がけていることから、流通・販売チャネルやビジネスモデルが確立されており、本事業の実施において最も適していると考えている。

また農業版コーポラティブオフィスについては、原則として承認地域経済牽引事業者や「クマモト未来型農産業コンソーシアム推進協議会」の会員が入居することを想定しており、各事業者がそれぞれのノウハウを活用、共有しながら、地域農業・農産業の振興に向けた新たな生産機器や作物等に係る共同研究、共同開発に取り組むこととしている。

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

重点促進区域の区域内においては、既存の工場適地や業務用地、遊休地等は把握されていない。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

該当なし

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）

1 食品加工工場及び研究施設

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

本対象施設は熊本県における農業・農産物の「知恵・知識」及び「技術」、「ノウハウ」に係る機能を集約し、次世代型の「稼ぐ農業」を実現するために整備するものであり、地域農業の振興を主たる目的としたものである。

共同加工場における地域農産物の選果加工、農業版コーポラティブオフィスにおける新規就農等創業支援、新たな農産物技術の研究開発等、「未来型農産物の拠点」において実施する事業は農業・農産物の振興に資するものに限られており、その事業の性質上、これをもって周辺における市街化を促進・誘発するようなものではない。

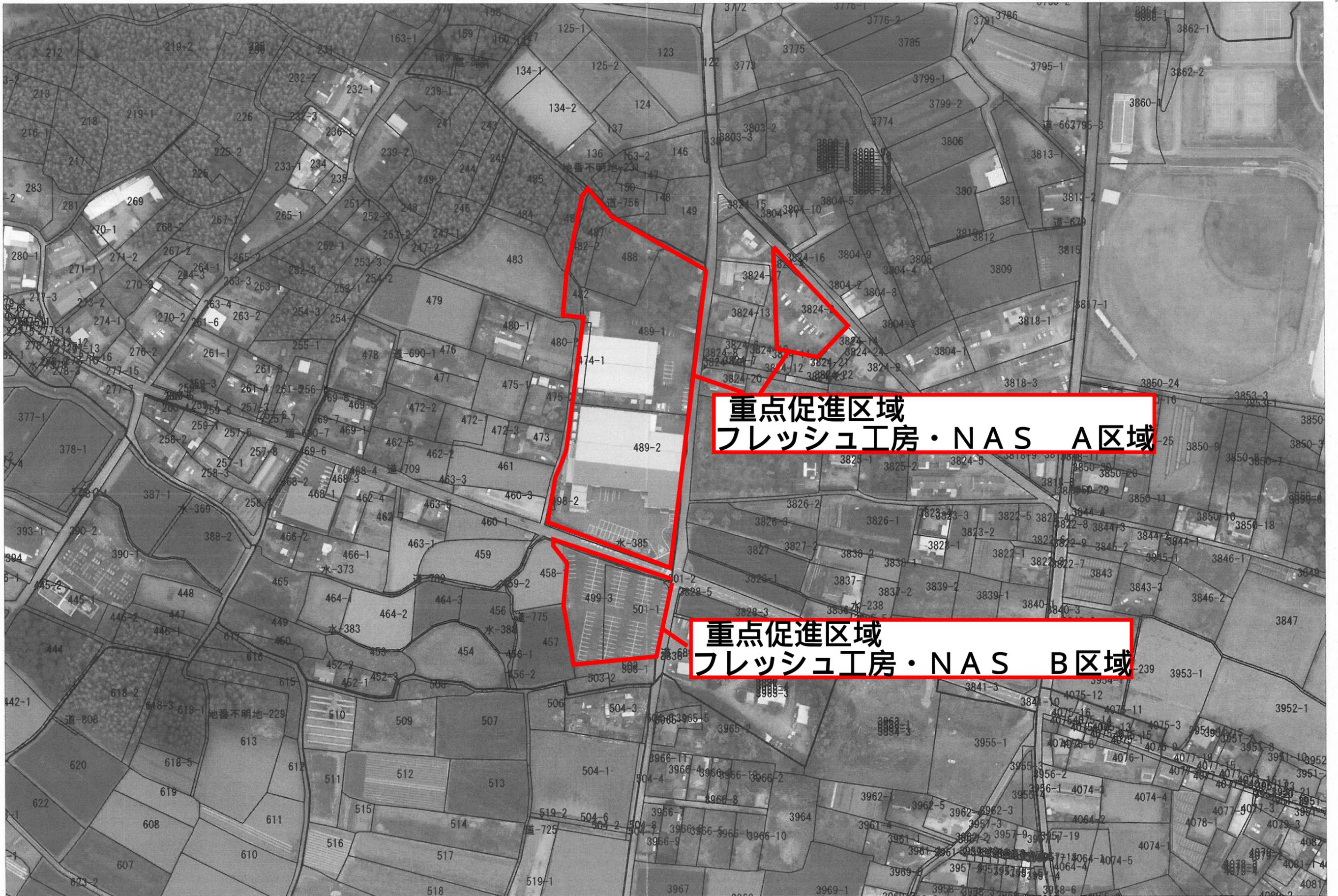
② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる具体的な理由を記載

当市は総面積の約9割が市街化調整区域となっており、開発行為に対しての制限が強い。1割程の市街化区域においては住居系の活用が9割超と、足もとで人口流入が続く当市の市街化区域内において適切な土地はない。

「未来型農産物の拠点」の整備予定地は市街化調整区域に位置しており、現在、(株)フレッシュダイレクトの関連会社、(株)フレッシュ工房 カットセンター合志工場の駐車場として使用されている。

本事業において実施する共同加工場では、地域農家から農産物を集荷し、運搬、選果加工等の作業を行うこととなり、その点においては農業用地が多く集まる市街化調整区域内での実施が適している。また、事業に関連のある既存工場に近接していること、流通の結節点である植木インターチェンジ、北熊本スマートインターチェンジ等の近傍に位置していることから、本区域での実施は適当である。

同拠点は地域農業・農産物の振興のための施設であることから、その整備に当たっては地域の農業を支える農業関係者が集まりやすい立地を念頭に検討することが重要であり、他の農業支援機関を参考にしても市街化調整区域において開発することは妥当であると考えます。



自社所有 (1,405㎡)
【建屋整備】
〈御代志499-3〉

借地 (1,719㎡)
【駐車場】
〈御代志501-1〉

3,124㎡

