

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画倉野地区地区計画を次のように決定する。

名 称		倉野地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字小倉字倉野
区 域 面 積		約2.8ha
区域の整備， 開発及び保全に関する方針	地区計画等の 目標	<p>当地区は、鳥栖基山都市計画区域の市街化調整区域に位置しているが、北側にけやき台団地、南側には三井基山ニュータウンなどの大型団地に近接している。また町道白坂・玉虫線に隣接しており、商業施設、地元商店街、銀行等の生活施設へも直結し、加えて基山町立若基小学校に近接しており、住環境が非常に整った場所である。</p> <p>さらに基山町立地適正化計画において、利便性の高い地区への人口誘導を目標に定めているが、当地区はJR鹿兒島本線けやき台駅から約800mに位置しており、人口誘導を図るべき地区に該当する。このような状況から、本地区計画は、周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境を形成・維持することを目標とする。</p>
	その他当該区域の 整備・開発及び保全 に関する事項	<p>周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境の形成を促すため、近接する第一種中高層住居専用地域と一体的に住宅用地としての土地利用を図る。また地区計画の目標を達成するため、地区施設の配置及び規模並びに建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低制限、容積率・建蔽率の最高限度を定める。</p>
地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	<p>区画道路：幅員6m 幹線道路：幅員7～9m</p>
		<p>地区面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設けることとする。</p>
		<p>ごみ収集所の面積は、最低1戸当たり0.4㎡を確保し、10戸程度に1箇所設けるものとする。また、ごみ収集所に収集ボックスを設置する場合は、ゴミ収集ボックスの床面積が1戸当たり0.4㎡確保し、居住者による日々のごみ出しと清掃管理について利便性を十分考慮した場所に適切に配置するものとする。</p>
		<p>調整池を3か所設けるものとする。</p>

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとする。
	建築物の敷地面積の最低制限	200㎡
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%
	建築物の容積率の最高限度	100%
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から公園及び歩行者通路の境界線までの距離は、1.0m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	10m

理由

地区計画とは、都市計画法第12条の4第1項第1号に定められている、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画である。

当地区における地区計画の決定について、関係者から地区計画等に関する申出書（令和4年3月26日付け基定第1065号）を受理した。地権者全員が地区計画に同意しており、必要な公共公益施設の整備も担保されている。また町が定めた市街化調整区域における地区計画の運用基準を満たしている。

以上の理由から、周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境を形成・維持することを目標とした地区計画を決定する。