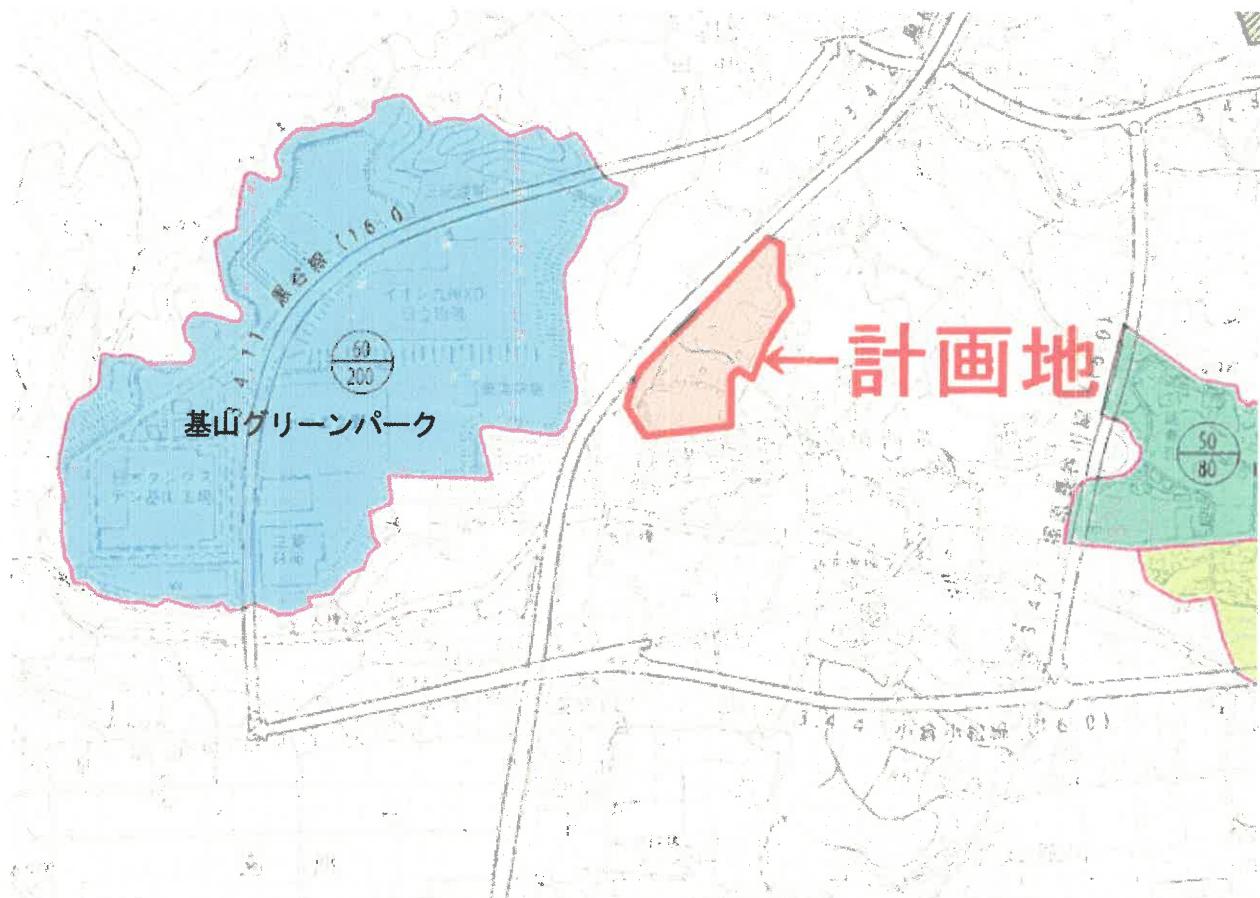


地区計画予定地①

資料1



【概要】

名称：鎮西隈地区地区計画

計画案：産業用地（1区画） ※物流関係企業が進出予定

面積：約 3.4ha

現状：令和3年4月12日に申出書の提出を受け、佐賀県と下協議済。令和3年7月12日からパブリックコメント開始予定。地権者は全員同意済。

今後の流れ：早ければ、令和4年1月頃都市計画審議会に諮り、都市計画決定する予定。



地区計画等に関する申出書

令和3年4月12日

基山町長様

(申出者)

住 所 福岡県福岡市博多区住吉二丁目17番28号1
株式会社リアルティリンク
氏 名 代表取締役 木村 敬一郎

印

(申出者)

住 所 福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号
福岡地所株式会社
氏 名 代表取締役 榎本 一郎

印

以下の地区計画等の決定について申し出ます。

名 称	鎮西隈地区地区計画
位 置	基山町大字園部字鎮西隈 2893-3、2893-29、2893-30、2893-9、2893-8、 2893-1、2893-2、2893-19、2893-35、2893-20、 2893-4、2893-10、2893-15、2921-1、2921-2、 2893-11、2893-13、2893-31、2893-5 基山町大字宮浦字才ノ上 1090-1、1092、1087-6、1091-3、1091-1、1094 基山町大字園部字浦田 2982-1、2984-1、2979-3
面 積	約 33, 601.41 m ²
土地利用の方針	鳥栖北部丘陵新都市（基山グリーンパーク）及び令和元年10月31日に決定した黒谷地区地区計画地と県道17号線を挟んで隣接する部分の約33, 601.41 m ² を株式会社リアルティリンクが買い取り、宅地造成完了後、福岡地所株式会社に譲渡して営業用倉庫として使用することで、物流機能を備えた産業集積地域を形成し、基山グリーンパークを補完するものとする。

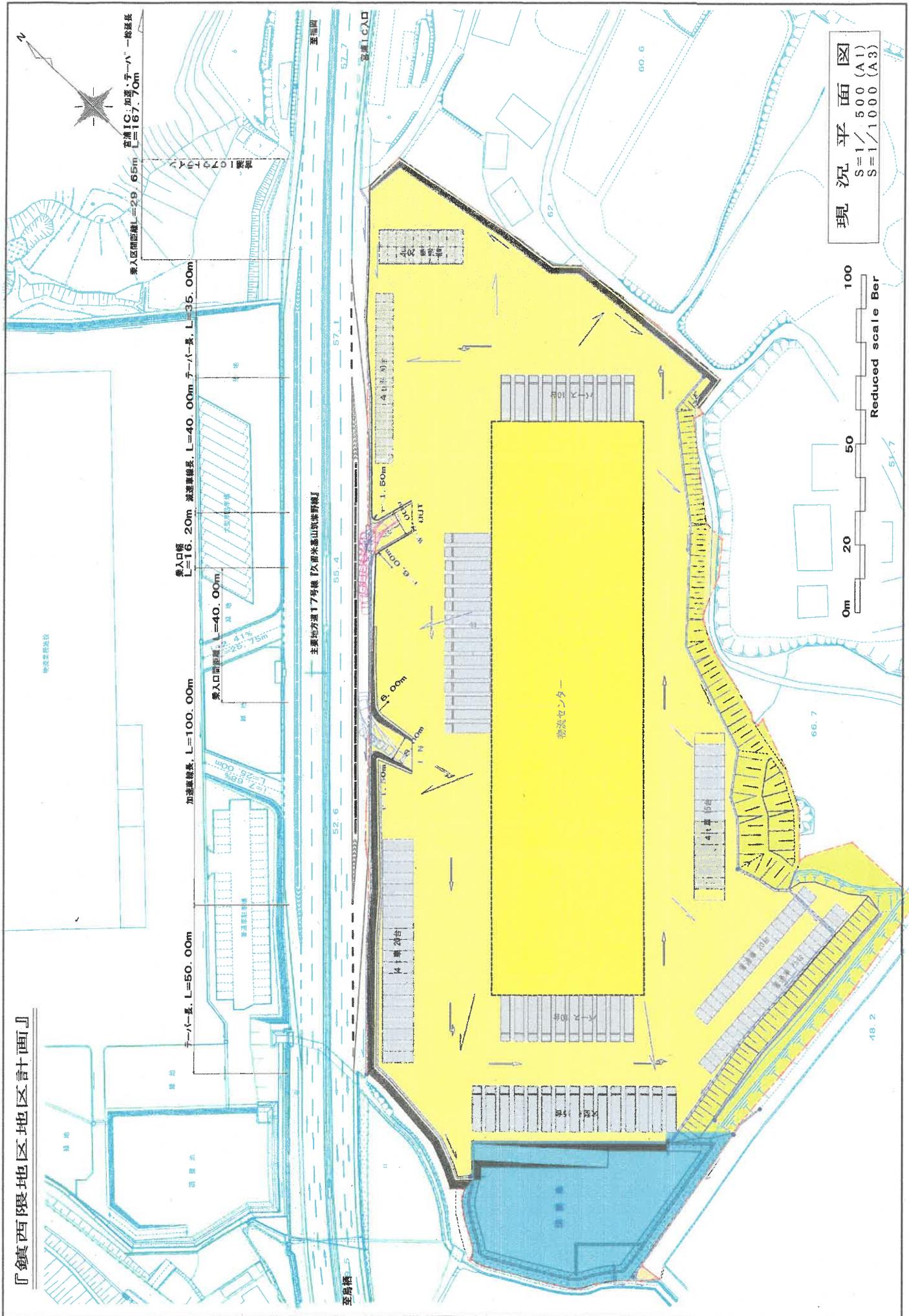
備考

1. 申出者が法人の場合は、住所の欄にはその主たる事務所の所在地を、氏名の欄にはその名称及び代表者の氏名を記入し、代表社印を押印してください。
2. 添付書類及び図面は下記のとおり

(1) 地区計画の区域図	(5) 土地所有者一覧表
(2) 現況図	(6) 地区計画に関する申出に対する同意書
(3) 土地利用等の計画図	(7) その他町長が必要と認めるもの
(4) 地区計画区域の公図の写し	

『鎮西限地區計畫』

新編藏書



地区計画予定地②



【概要】

名称：島廻地区地区計画（案）

計画案：産業用地（1区画） ※物流企業が進出予定

面積：約 5.4ha（予定）

現状：地権者の同意は概ね取れており、農振除外手続き中。令和4年3月～6月頃、地区計画の申出書が提出される予定。

資料2

市街化調整区域における地区計画の運用基準(案)

令和3年 月
基山町

市街化調整区域における地区計画の運用基準(案)

1. 背景と目的

平成18年5月に改正された都市計画法では、人口減少・超高齢社会が到来する中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することにより、多くの人々にとって、暮らしやすいまちづくりを進めることを目的としている。

この法改正のなかで、大規模開発を許可できる規定が廃止され、市街化調整区域のまちづくりについては、都市計画手続きを通じて地域の意向が反映できる地区計画によることになった。

本町の市街化調整区域の地区計画については、案件ごとに佐賀県と協議し、都市計画決定を行ってきたが、令和3年1月に佐賀県が市街化調整区域における地区計画の協議指針を策定したことを受け、本町においても市街化調整区域における地区計画の運用基準(以下、「運用基準」という。)を策定する。

この運用基準は、立地適正化計画や都市計画マスターplan等の上位計画との整合性を図るとともに、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するためのものである。

2. 基本的な考え方

- (1) 「無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき地域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。
- (2) 基山町総合計画、都市計画マスターplan、基山町立地適正化計画等の上位計画に即したものであること。
- (3) 周辺市街地のスプロール化が生じることのないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (4) 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺で配置された又は配置されることが確実であるとともに、地区計画策定に関連する新たな公共投資を行う必要がないこと。

3. 基本的な事項

- (1) 地区計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示することにより定めることとし、できるだけ整形なものにするものとする。
- (2) 開発行為を伴う地区計画においては、開発許可の要件を満たす必要があるため、本運用基準に示す事項以外に、開発協議等が必要とされる事項等についても、その実現性を確保するための措置をとること。また地区計画作成後、速やかに開発許可手続きを進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。
- (3) 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成を図るため、公園・緑地の規模などを適切に定めること。
- (4) 当該地区に農地が含まれる場合にあっては、事前協議時までに、農政担当部局と協議・調整を行い、地区計画を策定することに了解を得ていること。

4. 地区計画に定める内容

(1) 地区計画の目標

地区計画の目標については、市街化調整区域が、市街化を抑制する区域という区域区分の主旨を踏まえ、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ① 自然環境の保全
- ② ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成
- ③ 周辺の景観の保全、形成
- ④ 営農条件等との調和
- ⑤ 地域の活性化
- ⑥ その他必要な事項

(2) 区域の整備、開発及び保全の方針等

① 土地利用の方針については、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ア 周辺の自然環境や営農環境と調和するための土地利用のあり方
- イ 既存集落との調和に配慮した将来の土地利用のあり方
- ウ 住宅と工場、沿道商業施設等との混在を防止する土地利用のあり方
- エ その他必要な事項

② 地区施設を定める場合にあっては、地区施設の整備方針に、事業手法、事業主体を明らかにすること。

③ 建築物の整備の方針については、周辺の自然環境及び景観並びに集落等と当該地区の建築物の形態・意匠との調和の考え方を定めること。

(3) 地区整備計画に関する事項

① 当該地区の規模、形状及び周辺の基盤整備の状況により、地区内に道路、公園等の地区施設が必要な場合は、適切にその配置を位置付けること。また、当該地区施設については、都市計画法33条に規定する開発許可の基準及び技術細目に適合させること。

② 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

- ア 建築物等の用途の制限
- イ 容積率の最高限度
- ウ 建ぺい率の最高限度
- エ 敷地面積の最低限度
- オ 壁面の位置の制限
- カ 工作物の設置の制限
- キ 建築物等の高さの最高限度
- ク 建築物の形態又は意匠の制限
- ケ かき又は柵の構造の制限

5. 対象区域の類型(立地要件、技術的基準等)

地区計画の対象とする区域は、以下のいずれかの類型に該当する地域とする。

類型	地域産業振興型
目的	本町の発展又は産業振興に著しく寄与することが認められ、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘導する場合。
立地基準	1ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域であること。
建築物等の整備方針	地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺい率及び容積率の最高限度を設ける。
建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、工業地域に建築可能なものとする。
建ぺい率の最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。
容積率の最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。

類型	市街化区域隣接・近隣型
目的	市街化区域の住環境を補完しながら市街化区域と一体性のある土地利用の実現が可能な一団の区域で、必要な公共施設の整備が担保されていること。
立地基準	市街化区域の住居系用途地域に隣接・近接した概ね整形の土地の区域であること。
建築物等の整備方針	地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺい率及び容積率の最高限度を設ける。
建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、隣接・近隣する市街化区域の住居系用途地域において建築可能なものとする。
建ぺい率の最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。
容積率の最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。

類型	近隣市町一体型
目的	市町境において近隣市町と一体的に地区計画を策定する場合で、地区計画の区域面積の1/2以上が近隣市町に位置しており、かつ、地形地物の関係上本町の区域を地区計画の区域に含むことが望ましい場合。この場合においては、地区計画全体として必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘導するものとする。
立地基準	市町境に位置する概ね整形の土地。
建築物等の整備方針	地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺい率及び容積率の最高限度を設ける。
建築物等の用途の制限	必要に応じて、個別案件ごとに定める
建ぺい率の最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。
容積率の最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。

6. 対象外の地区

次に掲げる区域又は地域は保全する区域とし、策定区域に含めないこととする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- (2) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- (3) 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく「土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域」
- (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」
- (6) 建築基準法に基づく「災害危険区域」
- (7) その他災害の危険性が高い区域(崩壊土砂流出危険地区、山腹崩壊危険地区等)
- (8) 溢水、湛水等による災害の発生の恐れのある土地の区域
- (9) 自然公園法に基づく「特別地域」
- (10) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他文化財保護上保全を必要とする区域

7. その他

- (1) 地区計画等に関する申出を行う者は、地区計画の素案を作成し、申し出なければならない。なお、地区計画の素案は、当該区域の地権者、住民又は事業者が主体となり、関係機関と協議のうえ、作成するものとする。
- (2) 地区計画の素案の作成を行うものは、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明

会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。

(3) 地区計画の素案の内容については住民の合意形成を踏まえて策定するものとする。

(4) 町長は、必要があると認めたときは地区計画素案の作成について提案者等に指導又は助言することができる。

農村地域への産業の導入に関する実施計画の策定について

1 「農村地域への産業の導入に関する実施計画」の法的根拠と目指すもの

「農村地域への産業の導入に関する実施計画」(略称：農産実施計画)とは、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」第5条第1項に基づき、市町村が策定するもので、農村地域への産業の導入を促進し、農業と産業の均衡ある発展と就業促進に資することを目的とした計画です。農振除外及び農産実施計画を策定することで、農地法により指定されている甲種農地及び第1種農地の転用が可能になります。

農地を産業用地として開発する当計画により、新たな産業の振興を図り、地元雇用の創出を目指します。地域経済のさらなる活性化が期待されます。

2 当計画における産業導入地区

(1) 地区名称

基山町三川上・三川下地区

(2) 地区概要

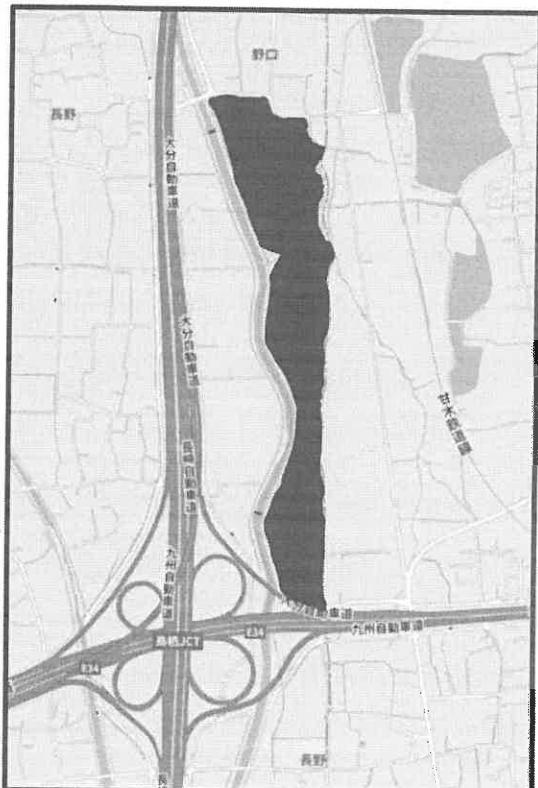
①所在地 大字長野の字三川上、字三川下

②面積 10.13ha

農地 9.86ha (田 9.71ha、畑 0.15ha)

宅地 0.03ha 道路・水路等 0.24ha

③位置 三川上・三川下地区は、町の南東の縁辺部に位置し、高速道路鳥栖ジャンクションの北東に近接しています。地区の北端は野口集落の南側に接し、南端は大分自動車道路の北面に接しています。



3 地区選定にあたっての考え方と選定した理由

(1) 地区選定にあたっての考え方

基本的条件として、

①必要面積を確保できること (産業用地をおおむね 10ha 以上)

②交通条件が良いこと (高速 I.C. に近く、幹線道路に接続若しくは隣接)

をともに満たしたうえで、市街化区域内の土地、市街化調整区域で農用地区域外の土地、市街化調整区域で農用地区域の土地、を順に検討しました。

(2) 選定した理由

市街化区域内の土地や市街化調整区域で農用地区域外の土地には候補地が無く、導入地区は水田地帯であり、市街化調整区域で農振農用地区域であります。周辺の農地と河川・水路で明確に区分されており、開発による周辺の水田への影響も少なく、10ha 以上のまとまった用地が確保でき、鳥栖インターチェンジから約 1.5 km の距離であり、県道 131 号に隣接した町道に接するなど交通条件に恵まれていることによります。

4 導入すべき産業の業種及び規模・雇用目標

(1) 導入すべき産業の業種

運輸業（倉庫業、運輸に付帯するサービス業）

(2) 導入すべき産業の規模・雇用目標

売上 30 億円、雇用 66 人（うち農業従事者の就業 15 人）

5 計画に盛り込むそのほかの主な事項

(1) 農業構造改善に関する目標

- ・「人・農地プラン」により、担い手の明確化及び、その育成農地の流動化を進め、農地集積を図ります。
- ・地域のリーダーの育成・確保及び集落組織の育成を図り、地域活動への導入企業の積極的な参加・協力を得て、健康で明るい生活が営める農村環境の整備を促進します。

(2) 産業用地等の整備

- ・用地：自然環境の保全、生活環境の保全に十分配慮する。造成から創業後も公害防止は万全を講じます。農業用水路の付け替え等については、地元と十分協議を行い、排水処理施設及び調整池を整備し、周辺のうちに支障がないようにします。
- ・道路：地区の北側は町道に接し、南側は町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にするための道路拡幅の整備を行います。

(3) 労働力の需給調整及び農業従事者の産業への就業の円滑化

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を十分配慮しつつ、産業への就業を希望する者を誘導し、併せて、中高年や新規学卒者の就業に向けて、相談事業・情報提供を行う。また、JAや県農政出先機関と連携し、担い手の育成・確保に留意しつつ、農業従事者の立地企業への採用の働きかけや、無料職業紹介所を活用した企業紹介や就業相談対応に努めます。

6 当面の予定

●パブリックコメント

(1) 原案の公表期間

6月16日（水）～7月16日（金）（土・日曜日、祭日を除く）午前8:30～午後5:15

(2) 原案の公表場所

情報公開コーナー（役場3階）、基山町ホームページ

(3) ▽意見募集期間

7月1日（木）～7月16日（金）

(4) 意見提出方法

様式は、情報公開コーナーに備え付けているほか、基山町ホームページからダウンロードできます。提出は、郵送、FAX、メール又は持参とします。

三川上・三川下地区における物流団地用地の開発について

1 開発の経緯

事業者2社が、令和元年頃から、大字長野の三川上・三川下地区における物流団地用地の開発について検討を進め、令和元年8月に町へ相談があり、町では、県へ出向き相談したところ、開発実現の可能性と手続き等の情報を確認でき、事業者へも伝えました。

その後、事業者では、地区内の地権者等への計画説明や内諾の働きかけ、候補企業への立地に向けた働きかけを行い、令和3年4月に、立地企業の件数・規模が固まつたので、本格的に事業を進めたい旨の報告が町へありました。

町としては、立地条件として、10ha 規模のまとまった土地が確保でき、鳥栖インター、千種に近く、県道等幹線道路に接した町道に隣接する等、交通の利便性が高いことから、令和3年5月の庁議において、三川上・三川下地区における物流団地用地の開発を承認しました。

事業者：①鳥飼建設(株) (基山町宮浦 991-2)

②(株)西日本トラスト(福岡市博多区博多駅前2丁目 19-17)

2 開発する目的

当該地区を産業用地として開発することにより、新たな産業の振興を図り、地元雇用の創出を目指します。地域経済のさらなる活性化が期待されます。

3 開発する地区

①場所

大字長野

字三川上、字三川下

②面積

10.13ha

内訳

- 農地 9.86ha
(田 9.71ha、畑 0.15ha)、
- 宅地 0.03ha、
- 道路・水路等 0.24ha

③位置

町の南東の縁辺部に位置し、鳥栖ジャンクションの北東に近接しています。

地区的北端は野口集落の南側に接し、南端は大分自動車道路の北面に接しています。



※三川上・三川下地区物流団地開発区域図は別紙を参照

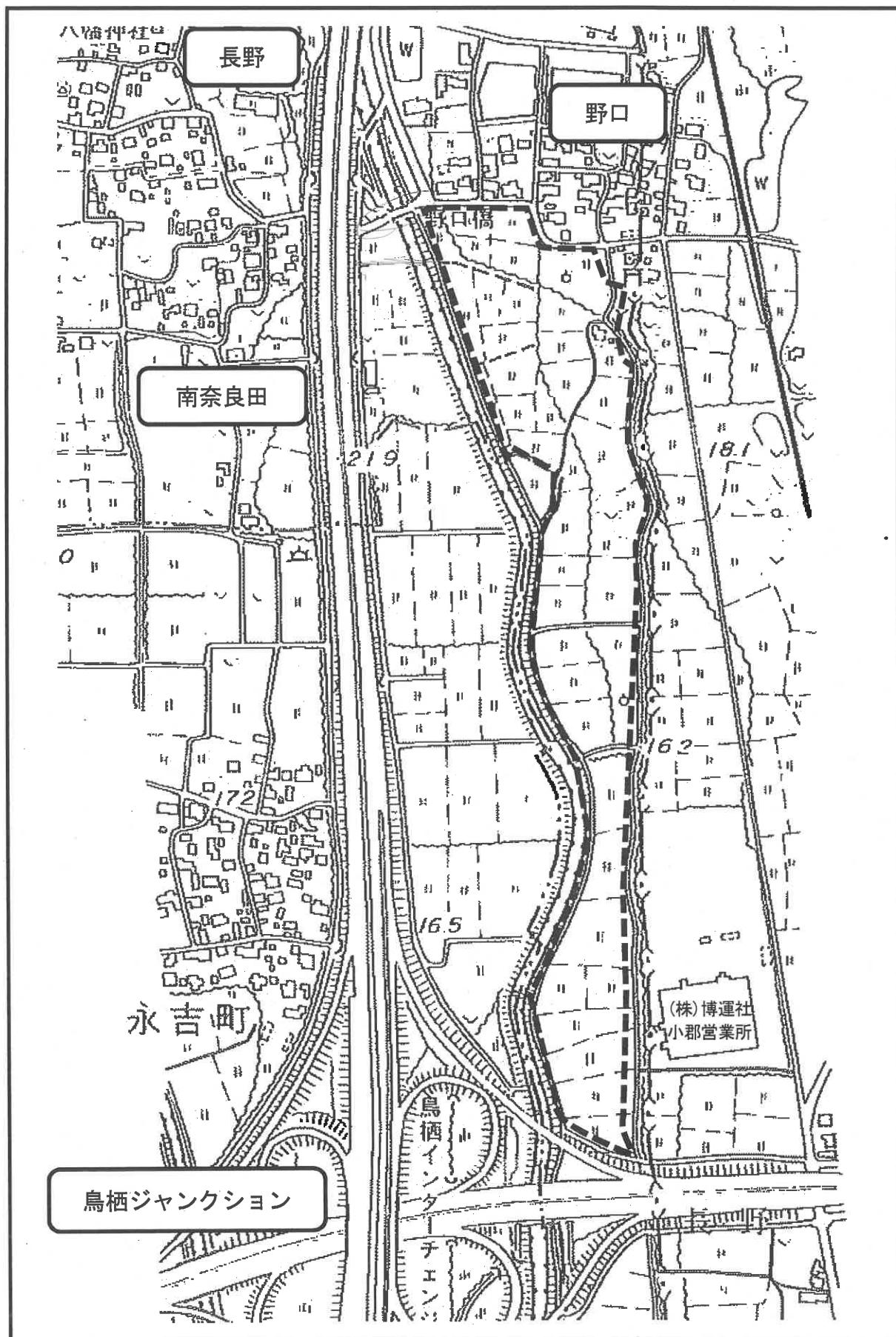
4 スケジュール

- | | |
|--------------------------|--|
| (1) 序議 (R3.5月) | 開発の承認 |
| (2) 議会全員協議会 (R3.5月) | 議会へ概要を報告 |
| (3) 農業委員会 (R3.6月) | 農業委員会へ概要を事前説明 |
| (4) 都市計画審議会 (R3.6月) | 都市計画審議会へ概要を事前説明 |
| (5) 農産実施計画 (R3.5月～10月) | ①農産実施計画案策定 (R3.5月～10月)
②農業委員会説明 (R3.6月)
③パブリックコメント (R3.6月～7月)
④県事前協議 (R3.7月～8月)
⑤都市計画審議会意見聴取 (R3.8月～9月)
⑥県協議・知事同意 (R3.9月～10月) |
| (6) 農振除外 (R3.10月～R4.2月) | |
| (7) 地区計画 (R4.4月～R5.3月) | 地区計画案策定、パブリックコメントなど |
| (8) 開発行為 (R5.4月～12月) | 開発基本計画審査、開発行為事前審査、開発行為審査など |
| (9) 農地転用 (R5.10月～12月) | |
| (10) 造成工事 (R6.1月～12月(仮)) | |
| (11) 建築工事 (R7.1月～12月(仮)) | |

※農産実施計画について

当地区内の農地については、農政において2つの法律による指定・区分があります。一つは農業振興法で、農業振興地域の中の農用地区域(青地)に指定されています。農用地区域の除外については、通常の農振除外の手続きを行えば可能です。もう一つは農地法で、地区内農地のうち5.7haが第1種農地に区分され、そのほかは第2種農地です。開発地区内に第1種農地を含む場合、その転用については、農産実施計画を策定することで県知事の許可が得られることから、今般の開発にあたっては、農産実施計画を策定するものです。

三川上・三川下地区物流団地開発区域図



基山グリーンパーク区域の緑地面積緩和による産業用地の確保について

1. 内容

基山グリーンパーク内の黒谷緑地で行われていた土砂採取が3月末で終了したことから、緑地面積率の緩和により、黒谷緑地47,905m²の一部、約20,000m²を廃止し、産業用地等として利用する。

2. 緑地面積率の緩和について

工場の敷地面積に対する緑地面積率については、工場立地法により、20%以上と規定されていますが、本町では、企業の維持管理費の縮減や工場等の敷地の有効活用を可能にするこことにより、設備投資や雇用の確保がしやすい環境整備を支援するため、平成27年に「基山町地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第9条第1項の規定に基づく準則を定める条例」を制定し、緑地面積率等を緩和しております。

平成27年制定内容 緑地面積率を20%から10%に制定する。

区域	緑地の面積の敷地面積に対する割合
鳥栖北部丘陵新都市基山地区 (基山グリーンパーク)	100分の10以上

3. 基山グリーンパーク現状概要

(1) 総面積	353,306.90m ²
(2) 産業用地敷地面積	249,048.66m ²
(3) 道路等面積	56,353.24m ²
(4) 黒谷緑地面積	47,905.00m ²
(5) 黒谷緑地告示面積	50,914.52m ²

4. 黒谷緑地一部廃止面積

(1) 黒谷緑地一部廃止面積	約20,000m ²
・所在は別添所在図のとおり	
(2) 廃止後黒谷緑地面積	27,905m ²
(3) 黒谷緑地必要面積 (産業用敷地面積合計×10%)	
・新産業用地敷地面積 (黒谷緑地一部廃止面積を加える。)	269,048.66m ²
269,048.66×0.1=26,904.86m ²	

5. 今後のスケジュール

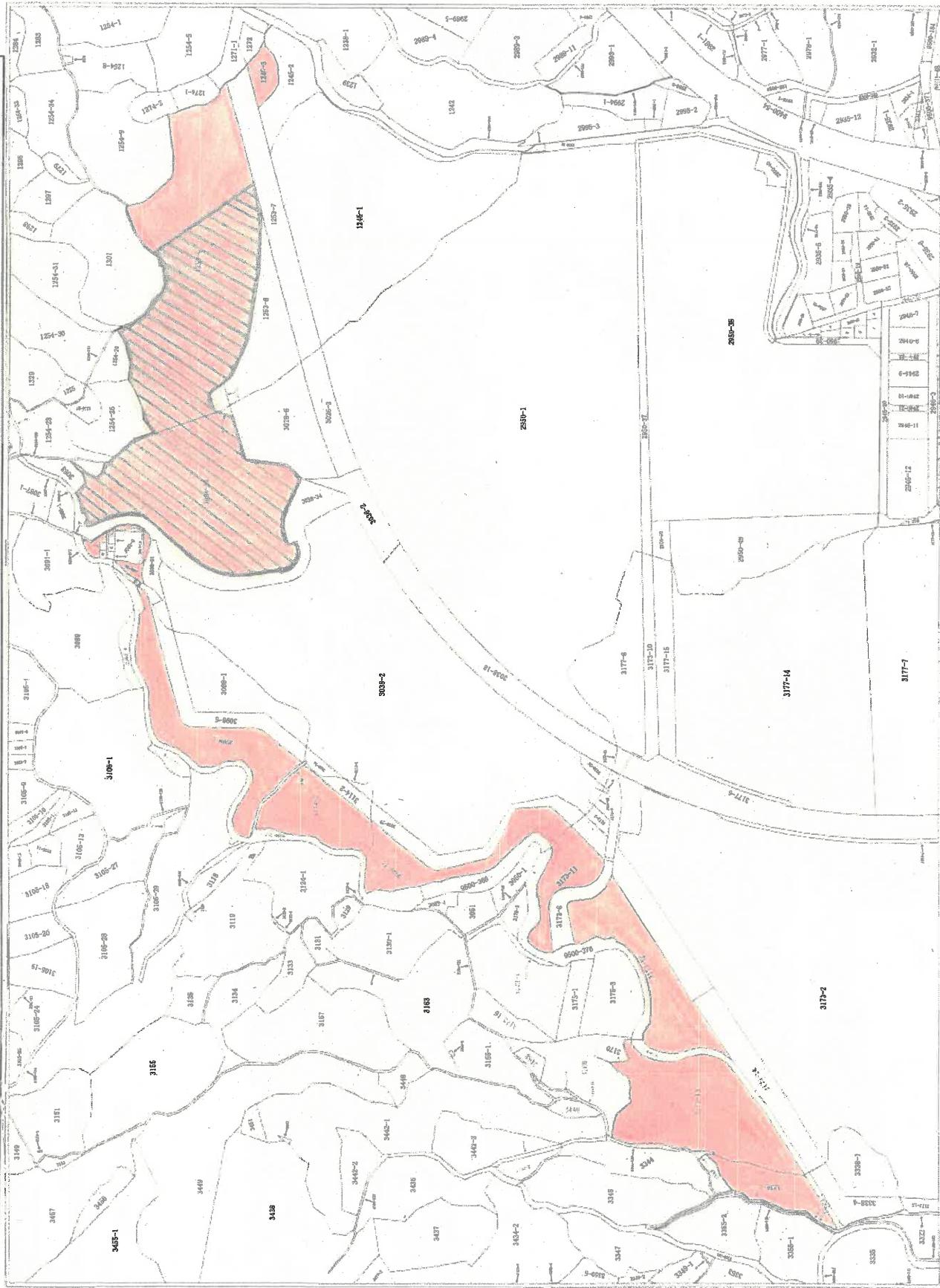
- ・5月から6月 黒谷緑地一部廃止のパブリックコメントの実施
- ・7月から8月 国及び佐賀県との黒谷緑地一部廃止手続
- ・8月 黒谷緑地一部廃止の告示
- ・8月 黒谷緑地一部廃止区域を新産業用地等の面積確定をする。
- ・9月以降 産業用地を公募によるプロポーザルを実施し、進出企業等を決定する。

國立研究所簡地綠域区パニンリリグ山基

首地圖



卷之三

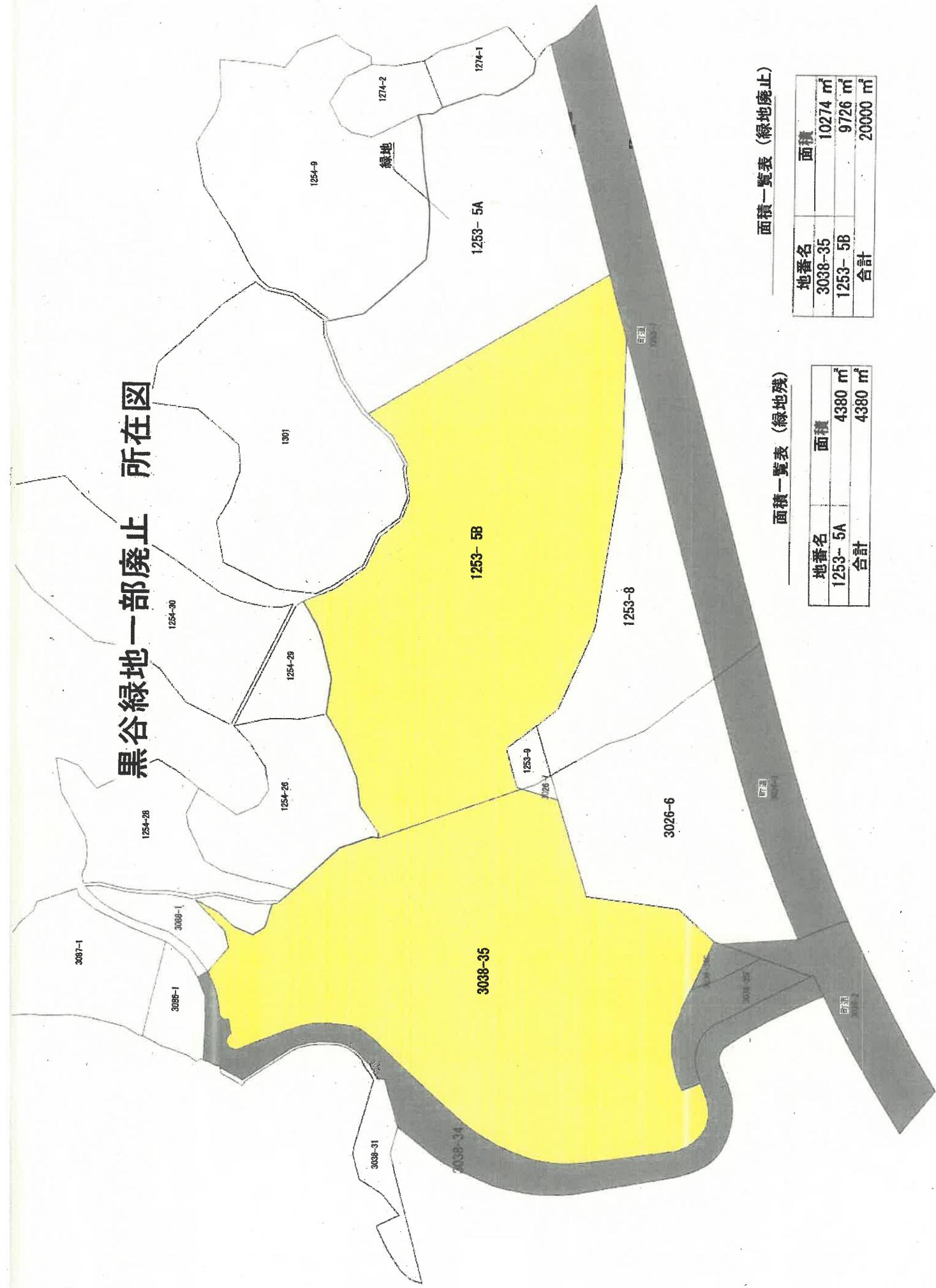


この問題は内部資料につき、法務局の公認となる場合があります。

作成日付：令和3年5月18日

1 : 2500

所在圖 黑谷綠地一部廢止



面積一覧表（緑地廃止）

地番名	面積
3038-35	10274 m ²
1253-5B	9726 m ²
	200000 m ²
	合計

面積一覽表（綠地殘）

地番名	面積
1253-5A	4380 m ²
合計	4380 m ²