

# 鳥栖基山都市計画地区計画 (牛逢地区) の決定について

基定第517号

令和3年9月22日

基山町都市計画審議会

会長 栗野久明様

基山町長 松田 一也

鳥栖基山都市計画地区計画の決定について（諮問）

都市計画法第19条第1項の規定に基づき、基山町が定める鳥栖基山都市計画地区計画（牛逢地区）の決定について、同法第77条の2第1項の規定により基山町都市計画審議会に諮問する。

記

都市計画の種類及び名称

鳥栖基山都市計画地区計画 牛逢地区地区計画

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画牛逢地区地区計画を次のように決定する。

名 称		牛逢地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字園部字牛逢
区 域 面 積		約0.4ha
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、北側と東側は市街化区域（第一種中高層住居専用地域）、南側には佐賀県が管理する一級河川秋光川に接し、JR鹿児島本線基山駅から1kmの場所に立地し、地区周辺には医療機関、公立小中学校、基山町立図書館、多世代交流センター憩の家が立地する住環境が非常に整った場所である。</p> <p>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>本地区は、基山町都市計画マスタープランにおける将来のまちの姿では市街地ゾーンに位置付けられていることから、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、隣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を定める。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	
	道路は幅員を6mとする。	
	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。	
	ごみ集積所を1箇所以上設けることとする。	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
	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%

## 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。

本地区は、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、北側と東側は市街化区域（第一種中高層住居専用地域）、南側には佐賀県が管理する一級河川秋光川に接し、JR鹿児島本線基山駅から1 kmの場所に立地し、地区周辺には整形外科、公立小中学校、基山町立図書館、多世代交流センター憩の家が立地する住環境が非常に整った場所である。

このような状況の下、地権者及び関係者からの共同による申出（令和2年12月24日付け基住第806号）を受けた。

本地区は地形地物及び地権者の同意の状況から、面積が5,000㎡以下であるが、道路幅員を定め、公園やごみ集積場を整備することで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。

## 都市計画の策定経緯の概要

### ①決定内容

鳥栖基山都市計画都市計画区域に、地区計画区域（牛逢地区地区計画）を設定する。

### ②計画決定までの手続き

事 項	時 期	備 考
1. 素案作成及び県と下協議	令和 3年 3月16日	
2. 下協議（県の回答）	令和 3年 4月19日	
3. 原案作成	令和 3年 5月10日	
4. パブリックコメント	令和 3年 5月19日～ 6月18日	基山町まちづくり基本条例に基づき 30日間
5. 地元説明会	令和 3年 6月10日	4名参加
6. パブリックコメントに基づく 原案に対する意見の募集	令和 3年 6月4日～ 6月18日	基山町まちづくり基本条例に基づき 意見書提出期間 2週間 提出意見書 3件
7. 公聴会	令和 3年 6月30日	公述の申出がなかったため、中止
8. 都市計画案の作成	令和 3年 7月16日	
9. 県と事前協議	令和 3年 7月16日	
10. 事前協議（県の回答）	令和 3年 8月23日	
11. 案の公告・縦覧	令和 3年 9月15日 9月28日	縦覧期間 2週間 意見書提出期間 2週間 提出意見書 0件
12. 基山町都市計画審議会	令和 3年 10月8日	
13. 県への協議申出	令和 3年 11月中旬	
14. 県の回答	令和 3年 12月上旬	
15. 決定告示	令和 3年 12月下旬	

③対象地区

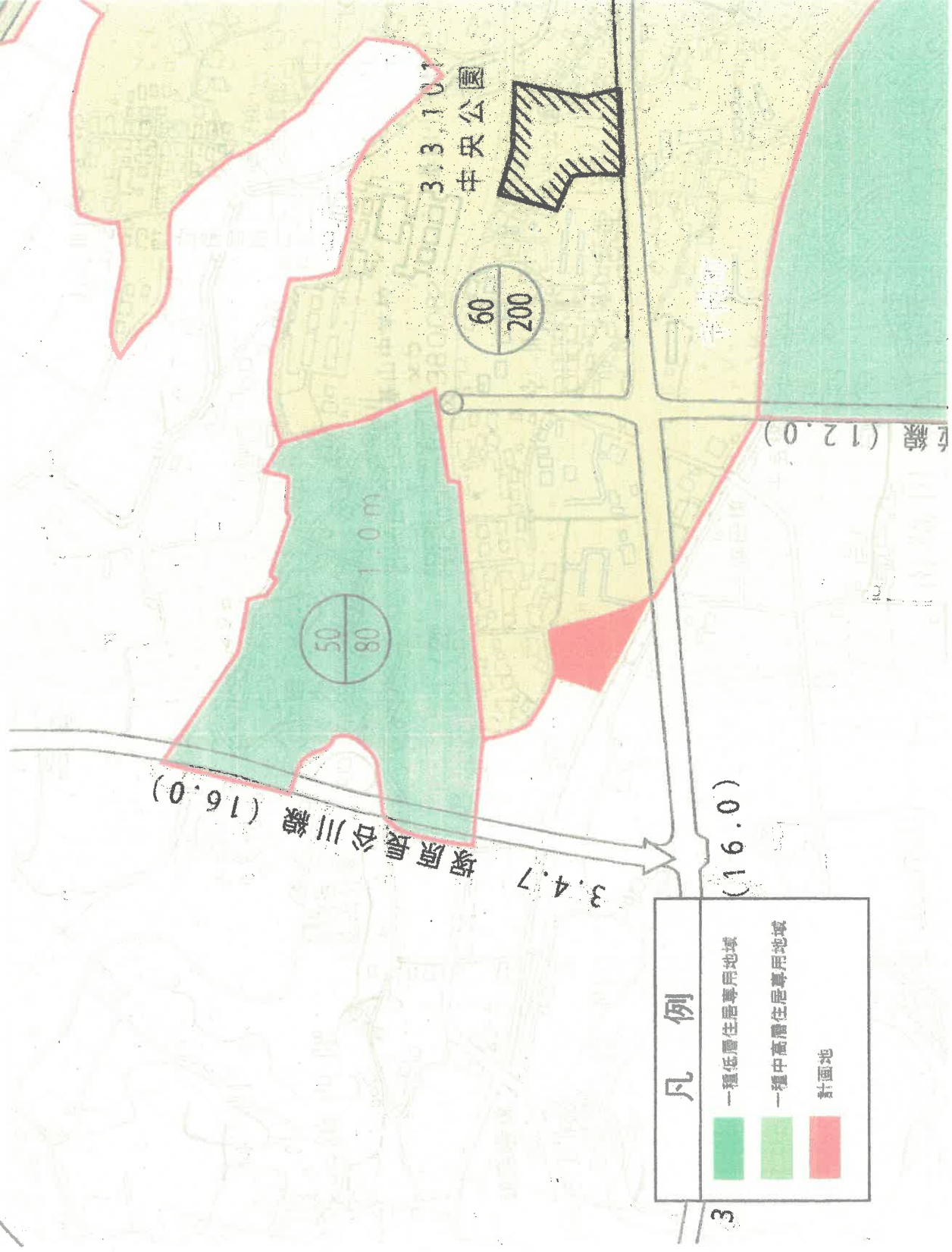
基山町大字園部字牛逢2790番1、2790番2

計2筆



3.4.8 宿辻線 (16.0~19.0)

# 牛逢地区地区計画(計画図)

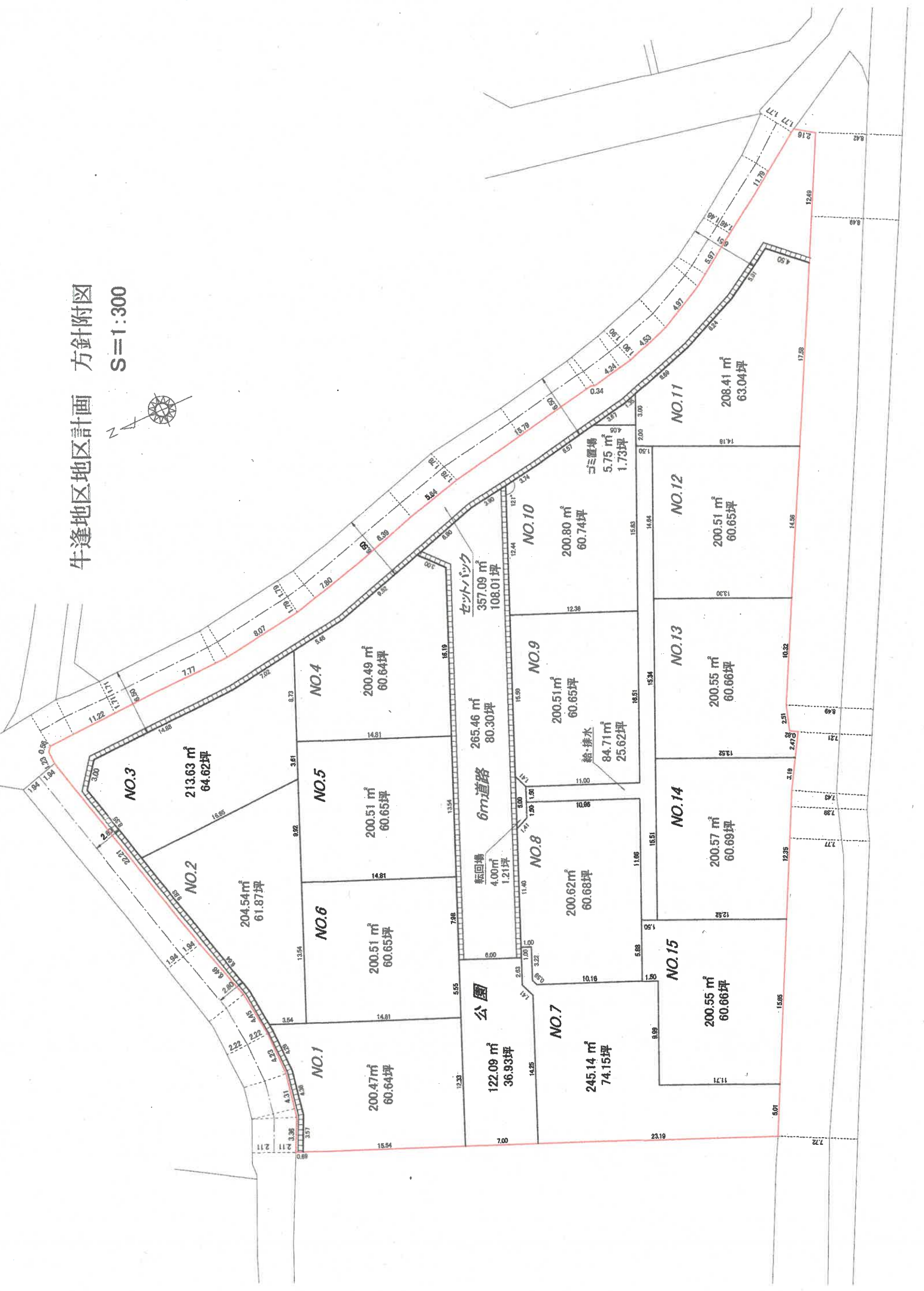


凡例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#008000;"></span>	一種低層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90EE90;"></span>	一種中高層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FF0000;"></span>	計画地



牛逢地区地区計画 方針附图

S=1:300



鳥栖基山都市計画地区計画（牛逢地区）の原案に関するパブリックコメント 提出意見とその回答

番号	提出方法	提出日	意見	基山町の回答
1	直接持参	令和3年6月4日	<p>分譲住宅内の道路の幅員は6mとしてあるが隣接する町道の幅員は6mない。現在は乗用車1台がギリギリで通行しており、歩行者等とすれ違う際、歩行者は田のあぜに入るなど危険な状況である。15件の民家が建てば通勤時間等は非常に危険になることが想定される。分譲地に隣接する町道の幅員は検討すべきと思料する。</p>	<p>開発許可の要件として、開発区域内の主要道路は開発区域外の幅員6.5m以上の道路に接続させなければならないとされているため、区域東側道路については道路拡幅を行い、基準を満たすようにいたしました。</p>
2	直接持参	令和3年6月4日	<p>新設道路（幅6.0m）の突き当りに車のUターンするスペースを設ける必要があると思えます。ミニ開発では行き止まり道路が増加する一方で町全体の住環境を低下させていると思えます。</p>	<p>建築基準法施行令によって、幅員が6m以上の道路については、中間や終端に転回広場を設ける義務はありませんが、住環境向上のための対策として、道路入口に「この先行き止まり」の看板の設置を申請者へ要望するほか、転回広場等の設置についても検討いたしました。</p>
3	直接持参	令和3年6月4日	<p>東側の道において、通学路となっており、車の往来も多いので、離合ができないときが多く事故の可能性が高い為、歩道を作ってほしい。</p>	<p>東側道路におきましては、開発許可基準に則り幅員を6.5mとし、児童が通学に使用している現状を踏まえ歩行者の安全確保に努めます。</p>