

鳥栖基山都市計画地区計画
(鎮西隈地区) の決定について

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画鎮西隈地区地区計画を次のように決定する。

名 称		鎮西隈地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字園部字鎮西隈
区 域 面 積		約3.4ha (33,601.41㎡)
区域の整備，開発及び保全に関する方針	地区計画の 目 標	<p>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、北西側は久留米都市圏と福岡都市圏を連絡する主要地方道久留米基山筑紫野線に接し、南側には基山市街地から福岡市方面へと連絡する一般県道基山平等寺筑紫野線が通るなど、非常に交通環境に恵まれた地区である。</p> <p>また、本地区西側には鳥栖北部丘陵新都市開発整備事業で整備された基山地区（基山グリーンパーク）（市街化区域／工業地域）が位置し、製造業、倉庫業、卸売業等の企業が立地している。</p> <p>このような立地状況から、本地区計画は物流機能を備えた産業集積地域の拠点である基山グリーンパークを補完し、周辺環境との調和を図りつつ、良好な産業用地を形成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>物流機能を備えた産業集積地域を形成した拠点としての基山グリーンパークを補完するものとする。地区施設については既存の施設を利用するものとし、必要に応じて排水施設等を適切に配置し、整備する。</p> <p>また、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る。</p>
地区整備計画	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。
	建築物の建ぺい 率の最高限度	都市計画区域（白地地域）における建築形態規制に準ずるものとする。
	建築物の容積率 の最高限度	都市計画区域（白地地域）における建築形態規制に準ずるものとする。

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、北西側は久留米都市圏と福岡都市圏を連絡する主要地方道久留米基山筑紫野線に接し、南側には基山市街地から福岡市方面へと連絡する一般県道基山平等寺筑紫野線が通るなど、非常に交通環境に恵まれた地区である。

また、本地区西側には鳥栖北部丘陵新都市整備開発事業で整備された基山地区（基山グリーンパーク）（市街化区域／工業地域）が位置し、製造業、倉庫業、卸売業等の企業が立地している。

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3年4月12日付け基住第35号）、企業誘致についての嘆願を受けた。

本地区の地形地物及び地権者の同意の状況から、排水施設等を適切に配置し周辺環境との調和を図りつつ、良好な産業用地を形成・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（鎮西隈地区地区計画）を設定する。

② 計画決定までの手続き

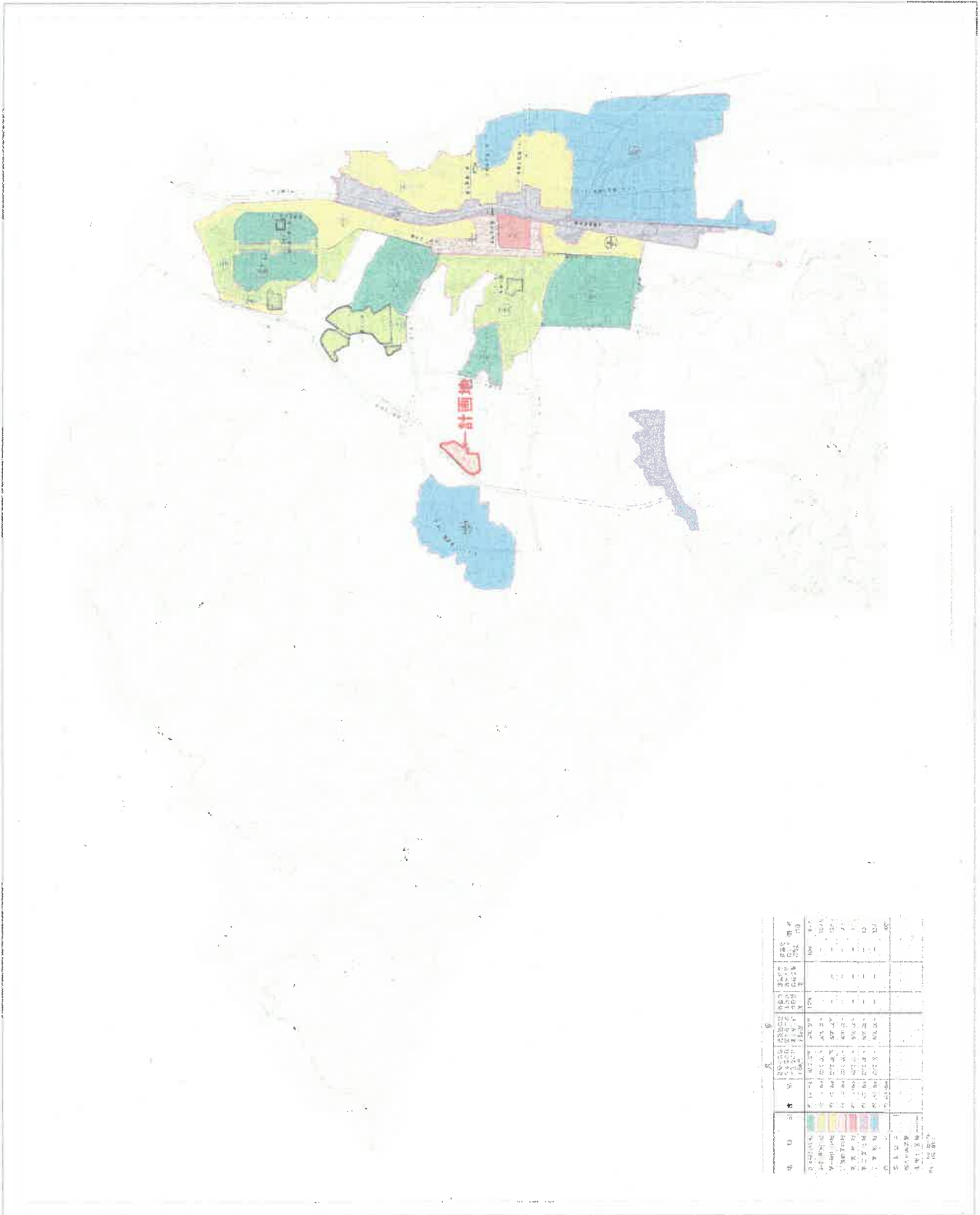
事 項	時 期	備 考
1. 素案作成及び県と下協議	令和 3年 5月10日	
2. 下協議（県の回答）	令和 3年 5月25日	
3. 原案作成	令和 3年 7月7日	
4. パブリックコメント	令和 3年 7月15日～ 8月13日	基山町まちづくり基本条例に基づき30日間
5. 地元説明会	令和 3年 8月3日 令和 3年 8月19日	町民会館 8名 園部団地集会所 6名
6. パブリックコメントに基づく原案に対する意見の募集	令和 3年 7月30日～ 8月13日	基山町まちづくり基本条例に基づき意見書提出期間2週間 提出意見書 2件
7. 公聴会	令和 3年 8月20日	公述の申出がなかったため中止
8. 都市計画案の作成	令和 3年 9月2日	
9. 県と事前協議	令和 3年 9月6日	
10. 事前協議（県の回答）	令和 3年 9月15日	
11. 案の公告・縦覧	令和 3年 10月15日 ～10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 1件
12. 基山町都市計画審議会	令和 3年 11月24日	
13. 県への協議申出	令和 3年 12月上旬	
14. 県の回答	令和 3年 12月中旬	
15. 決定告示	令和 4年 1月上旬	

③ 対象地区

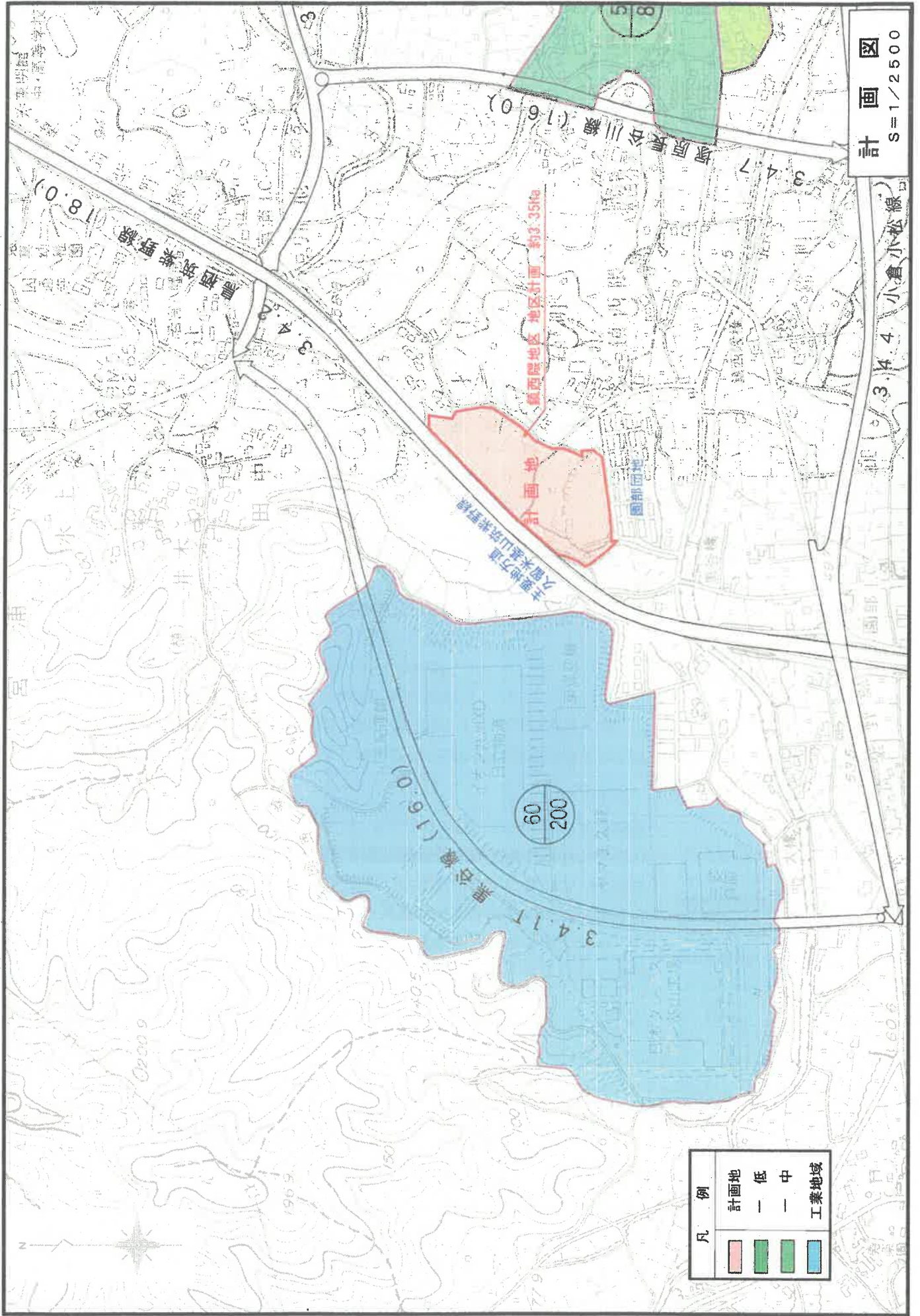
基山町大字園部字鎮西隈2893-3、2893-29、2893-30、2893-9、2893-8、
2893-1、2893-2、2893-19、2893-35、2893-20、
2893-4、2893-10、2893-15、2921-1、2921-2、
2893-11、2893-13、2893-31、2893-5

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



烏栖基山都市計畫地区計畫 (鎮西隈地区地区計畫) 計畫圖





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

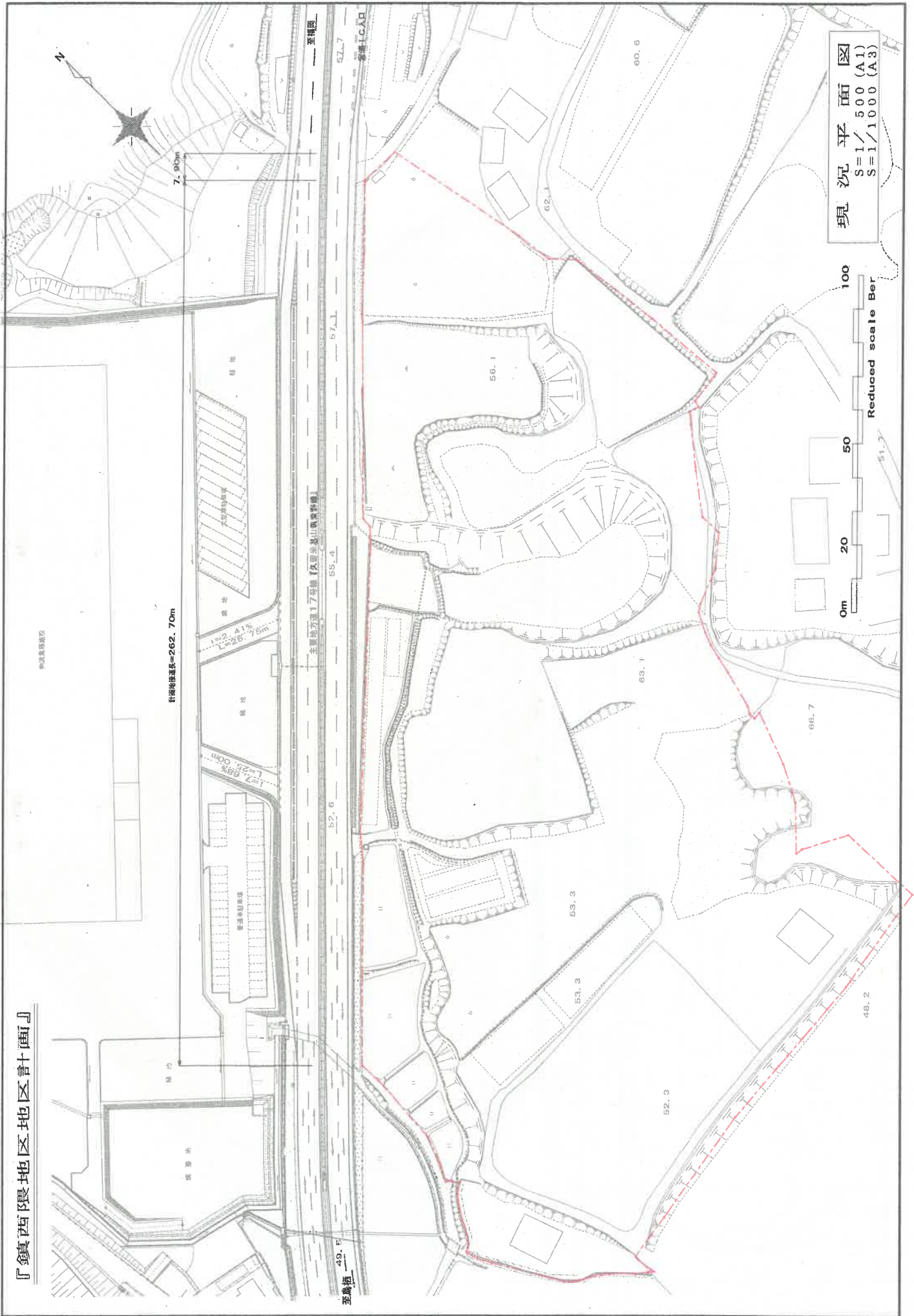
以下の地区計画等の決定について申し出ます。

地区計画等	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 基山町大字宮浦字オノ上 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
 - (2) 現況図
 - (3) 土地利用等の計画図
 - (4) 地区計画区域の公図の写し
 - (5) 土地所有者一覧表
 - (6) 地区計画に関する申出に対する同意書
 - (7) その他町長が必要と認めるもの

『鎮西限地区区計画』



現況平面図
 S=1/500 (A1)
 S=1/1000 (A3)

鳥栖基山都市計画地区計画（鎮西限地区）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8月12日	<p>【意見の概要】 地区の排水が調整池を通じて、西側の小川に排水される計画の場合、下流域を含め小川の改修が必要であると考えます。理由として小川（用悪水路）は農業用水路であり、秋光川までの水路が狭く、低い堤防で、隣接する農地がほとんど毎年、冠水の被害に見舞われているため。</p> <p>【意見】 資料からは、地区計画内の排水が調整池を通じて、計画地西側の小川に排水される計画と思われれます。排水経路の小川は、灌漑用で園部団地横（西側）に位置し、現在、水位上昇時は畦を越して田んぼに流入する。田んぼ側の擁壁が低いこと、水路内雑草の茂りが原因と思われる。今回、開発区域の全雨量と排水が、この小川に流入することになり、大雨時、農業被害の拡大が容易に想定される。黒谷地区の開発で、樹木等が吸収していた雨水がなくなり、雨水の全量及び施設排水がこの小川に流れ込み、さらに、鎮西限地区開発でも、全量の雨水や排水が流入することになり、大雨時、小川の氾濫が顕発する。水路の設計基準は判らないが、既設の小川は許容量を超え、稲作に支障を与え農業被害が発生すると思われる。尚、排水口の上流側の県道までの護岸の一部が破損しており、開発周辺部の背日に合わせて、改修をお願いいたします。</p>	<p>開発により周辺環境へ悪影響を及ぼすことのないよう、計画地西側の水路については、今後排出水量等の調査を行い、必要な場合は改修を行うよう開発業者に指導いたします。</p>
2	直接持参	令和3年8月12日	<p>【意見】 公開されている資料では地形の形状（高さ）及び構造物形状（高さ等）が不明のため分らないのですが、周辺に農地がある為、近隣田んぼ等に及ぼす日照の変化（影響）の開示をお願いいたします。尚、計画地の日影等による建築物の高さや地形等の規定と、基山町の日照の確保基準の提示をお願いいたします。</p>	<p>現時点では造成高や建築予定の建物の規模や高さが決まっていないため、本計画により日照の変化（影響）があるかどうかは未定です。詳細が決まり次第開発説明会等でご説明いたします。今回の計画地は用途地域の指定が無い区域に位置しており、また、佐賀県建築基準法施行条例の規定が適応されないエリアになるため、日影等による建築物の高さや地形等の規定はありませぬ。なお基山町独自で日照の確保基準についての規定は定めておりませぬ。</p>

鳥栖基山都市計画地区計画（鎮西隈地区）の案に係る意見書 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	2021/10/15	<p>周辺土地との高低差がなるべく小さくなるよう造成を行うってほしい。</p>	<p>計画地の造成高は、県道17号線の高さに概ねそろえて造成が行われる予定です。なお周辺土地と高低差が生じる箇所については、勾配が急な箇所にコンクリートフラットを設置し勾配をなだらかにするなど必要な対策を取るよう開発の申請の際に業者へ指導いたします。</p>
			<p>生活排水と農業用水が適切に区分された排水施設を配置してほしい。</p>	<p>計画地内の農業用水路については、廃止せずに付け替え等により残しておくよう開発業者へ指導いたします。また生活排水が行い、適切な規模の排水施設を配置するよう開発業者に指導いたします。</p>
			<p>排水施設は近年の豪雨に耐えうるものにしてほしい。</p>	<p>排水施設については、今後排水量等の調査を行い、適切な規模の排水施設を配置するよう開発業者に指導いたします。</p>

鳥栖基山都市計画地区計画（鎮西隈地区）の案に係る意見書 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
			<p>地区計画に伴う造成工事中あるいは産業用地として運用された後も、本計画により発生した周辺地域の悪影響は全て保証してほしい。また保証に関しては基山町が文書で事業主、地元組合等と取り交わしてほしい。</p>	<p>計画区域における環境保全及び損害賠償については、町と進出予定企業の間で造成工事開始前までに環境保全協定書の締結を行う予定です。なお鎮西隈地区地区計画は、民間事業者による開発計画のため、町と地元組合の間で書面を取り交わすことはありません。</p>
			<p>現在ある湧水路は存続させる。湧水路は暗渠水路として配置してほしい。</p>	<p>現時点で、計画区域内に地下水が流れているかは不明ですが、開発申請の前に行われる現地調査において、地下水が確認された場合、暗渠水路を配置するなど必要な対応を行うよう開発業者へ指導いたします。</p>
			<p>造成により園部団地敷地内へ流水しないようにしてほしい。また流水のリスクがある場合は適切な排水施設を配置してほしい。</p>	<p>計画区域の西側に調整池が設置される予定であり、計画区域内の雨水は全て調整池へ排水されます。また調整池の規模は、佐賀県県土づくり本部河川砂防課の大規模開発における調整池の設置基準を満たすものを設置するよう開発業者へ指導いたします。</p>
			<p>鎮西隈地区地区計画図面の東側（園部団地北側）の丘陵地域を、地区計画境界の高さ程度に造成してほしい。本丘陵地域は土砂災害危険区域となっており、土砂災害の未然防止となる。ただし、本丘陵地は雑木林の他に墓地、観音様の祠があり、対応に課題もあるが、墓地の慰霊碑と観音様の祠を集約し造成することはできないか。</p>	<p>計画区域外の造成に関する意見のため、開発業者と地元組合の間で今後の対応について協議される予定です。</p>

基定第660号

令和3年11月5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（鎮西限地区）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 鎮西限地区地区計画