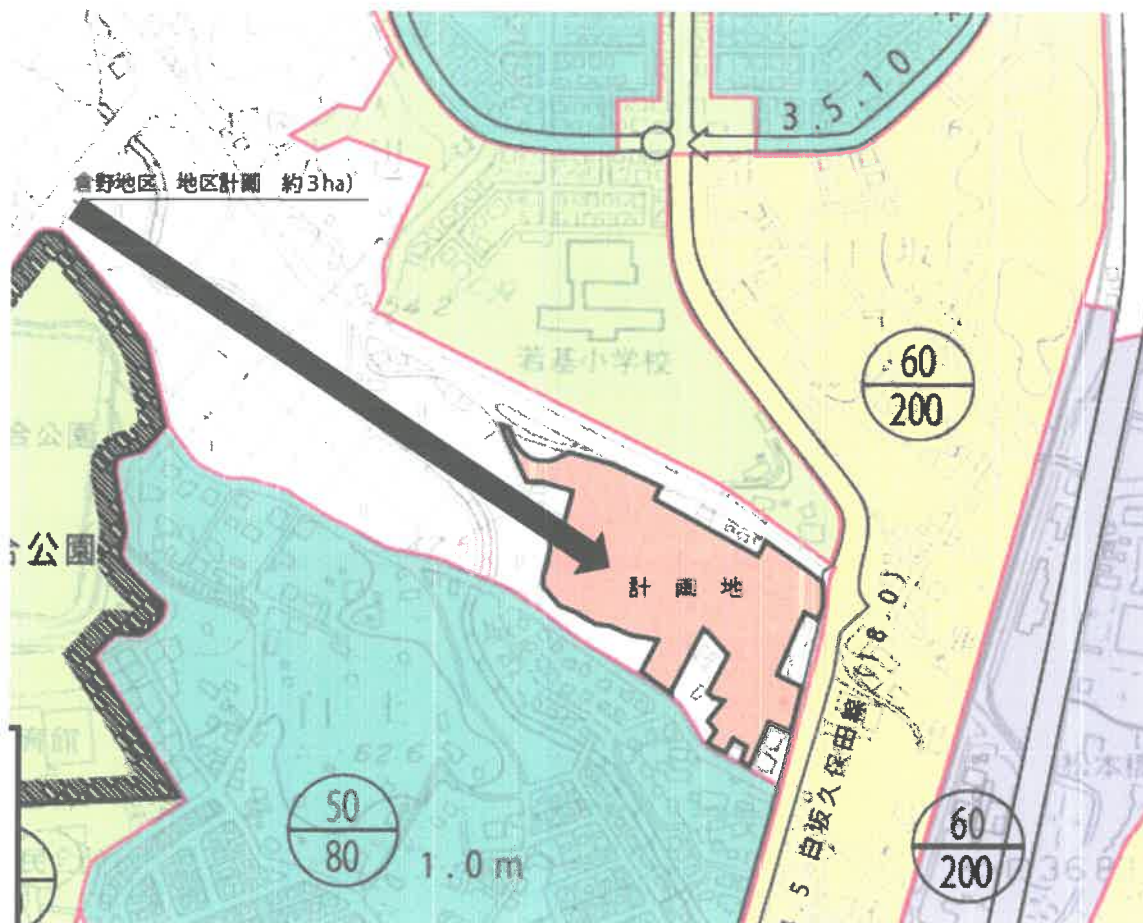


住居系地区計画予定地①

資料 1



【概要】

名 称：倉野地区地区計画

計画案：住宅用地（90区画）

面 積：約3.0ha

現 状：令和4年3月26日に申出書の提出を受け、佐賀県と下協議済。令和4年7月7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：令和4年11月頃都市計画審議会に諮り、令和5年2月に都市計画決定する予定。

地区計画等に関する申出書

令和 4 年 3 月 26 日

基山町長 様



(申出者)

住 所 佐賀県三養基郡基山町大字宮浦 36 番地
株式会社 とりけん
氏 名 代表取締役 鳥飼 善治

(申出者)

住 所 福岡県北九州市小倉北区金田一丁目 5 番 2 号
株式会社 シー・ディー・エフ
氏 名 代表取締役 古川 昭彦

以下の地区計画等の原案について、決定していただきますよう申し出ます。

地区計画等	名 称	倉野地区地区計画
	位 置	佐賀県三養基郡基山町大字小倉字倉野 1046-4・1047-1・1048-1・1049・1050-1・1050-5・1057-3・1057-4・1058-6・1060・1061・1062-1・1063-1・1063-2・1064-1・1064-2・1064-3・1064-4・1065・1067-1・1069・1070-1・1070-2・1070-3・1071-1・1071-2・1072-1・1072-3・1073-6・1073-8・1072-1 地先・1064-1 地先・1069 地先・1067-1 地先・1049 地先・1057-3 地先・1057-4 地先・1048-1 地先・1062-1 地先
	面 積	約 3ha
土地利用の方針	<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、西側を除く全域が、市街化区域（第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第一種低層住居専用地域）に指定されており、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。</p> <p>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利便性も高い。</p> <p>周辺施設には医療機関、基山町立若基小学校やJRけやき台駅が立地しており住環境が非常に整った立地にある。</p> <p>このような立地状況から、本地区計画は、周辺環境との調和を図り、良好な住環境を形成することを目標とする。</p>	

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3.0ha
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鹿児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	区画道路：幅員6m 幹線道路：幅員9m
		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。
		ごみ置き場の住宅1戸あたりの下限面積は0.4㎡とする。また住宅10～20戸に1箇所の割合で専用のごみ置き場を設置するものとする。
	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	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。	

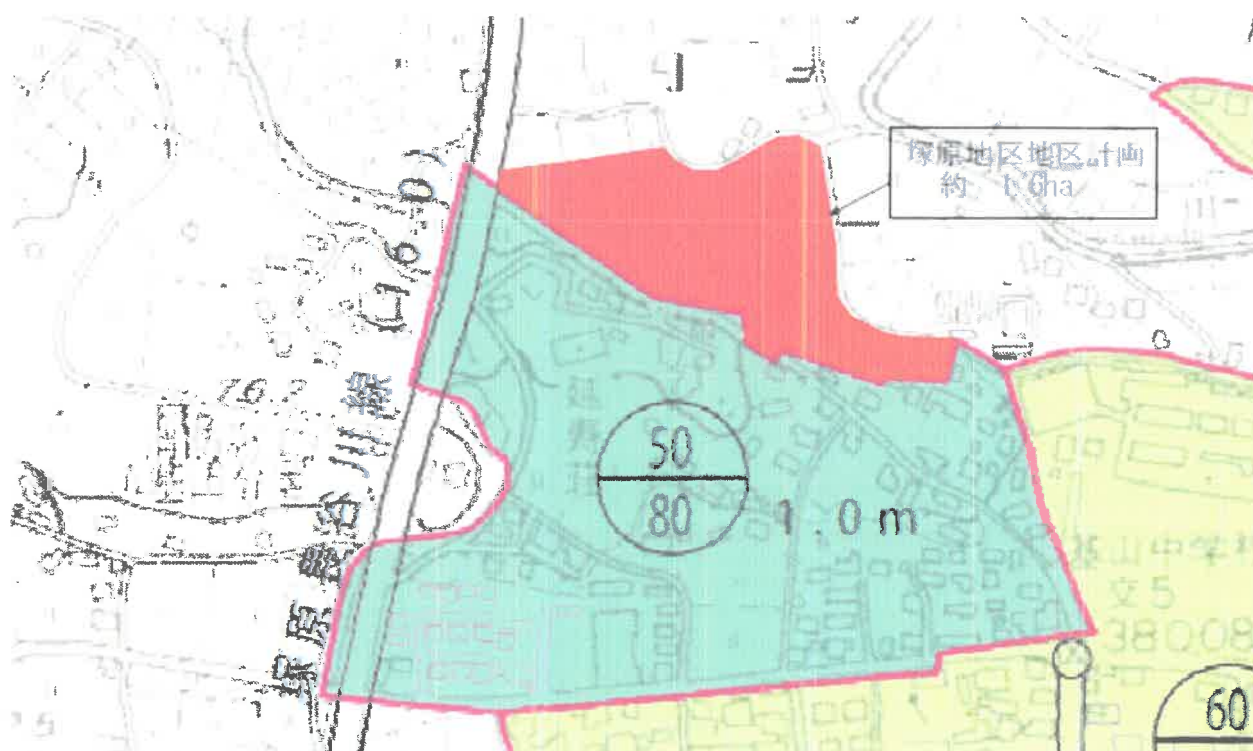
理 由

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。

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。

住居系地区計画予定地②



【概要】

名 称：塚原地区地区計画

計画案：住宅用地（52区画）

面 積：約1.6ha

現 状：令和4年4月22日に申出書の提出を受け、佐賀県へ下協議中。令和4年8月下旬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12月頃都市計画審議会に諮り、令和5年3月頃都市計画決定する予定。

地区計画等に関する申出書

令和 4 年 4 月 22 日

基山町長 様

(申出者)

住 所 福岡県北九州市小倉北区明和町9番1号

株式会社海王

氏 名 代表取締役 竹下晃平

(申出者)

住 所 福岡県糟屋郡宇美町とびたけ4丁目1-13

(株) 田中総合設計

氏 名 代表取締役 田中久智

以下の地区計画等の原案について、決定していただきますよう申し出ます。

地区 計 画 等	名 称	塚原地区地区計画
	位 置	三養基郡基山町大字宮浦字塚原 896-1 外8筆
	面 積	16003.74m ²
土地利用の方針	宅地分譲用地 佐賀県の東端に位置し、鳥栖市、筑紫野市、小郡市に隣接しており、佐賀県の東の玄関口となっています。 また、福岡市、佐賀市、久留米市へ20~30km圏内にあり、福岡都市圏の住宅地として注目されています。 主要地方道が隣接する基山町の玄関口に位置し、用途地域指定（第一種低層地域）がなされている地区に隣接する市街化調整区域であり、土地の合理的な利用促進を目標とする。	

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



都市計画塚原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		塚原地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字宮浦字塚原
区 域 面 積		約1.6ha
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、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>さらに当地区は、J.R鹿児島本線基山駅から約800mに位置しており、基山町立地適正化計画においても人口誘導を図るべき地区としている。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、隣接する第一種低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、壁面の位置の制限、建築物等の高さ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	
	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。	
	ごみ置き場の住宅1戸あたりの下限面積は0.4㎡とする。また住宅10～20戸に1箇所の割合で専用のごみ置き場を設置するものとする。	
	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、第一種低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	50%
建築物の容積率の最高限度	80%	
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敷地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4月22日付け基定第99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。

※現時点の計画のため
変更が生じる可能性があります。

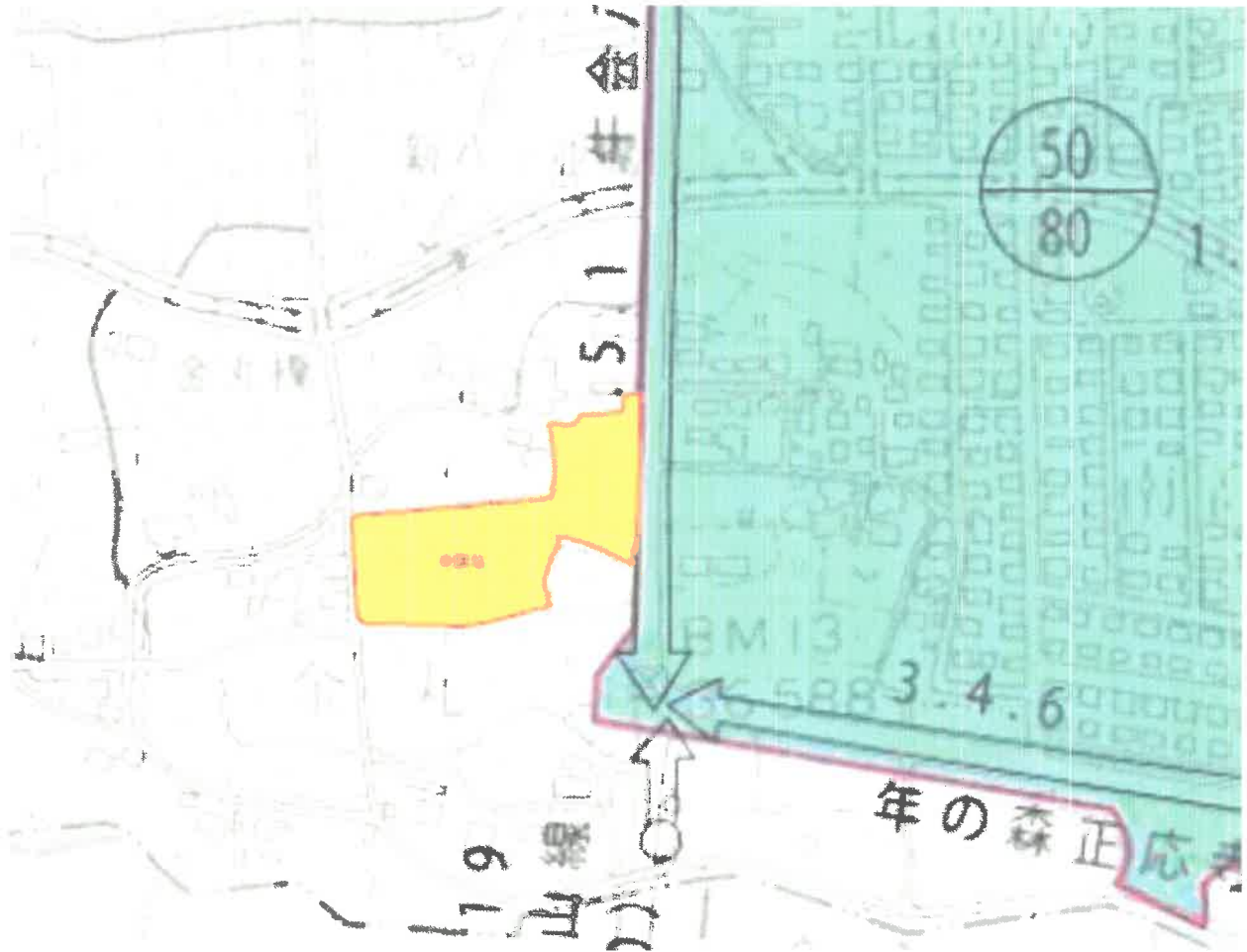
この計画は良好な計画であり、基山町区域及び東部河川沿線、関係者協議は行っておりません。
したがって、協議により計画変更を行うことになる場合があります。

3区画幅	52区画 × 0.4m = 20.8m
16+8=24m	

基山町区域	327.97㎡
緑地	26.26㎡
広場	76.43㎡
広場	126.47㎡
合計	598.09㎡
	3.49%

10

住居系地区計画予定地③



【概要】

名 称：夜水地区地区計画

計画案：住宅用地（32区画）

面 積：約0.9ha

現 状：令和4年4月25日に申出書の提出を受け、佐賀県へ下協議中。令和4年8月下旬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12月頃都市計画審議会に諮り、3月下旬に都市計画決定する予定。

地区計画等に関する申出書

令和 4 年 4 月 25 日

基山町長 様

(申出者)

住 所 福岡県久留米市津福本町1779番地4

氏 名 有限会社フォーライフ
取締役 緒 方 幸 正

TEL 0942-46-7607

(申出者)

住 所

氏 名

印

以下の地区計画等の原案について、決定していただきますよう申し出ます。

地区 計 画 等	名 称	夜水地区地区計画
	位 置	基山町大字園部字夜水132-1,132-2,149-3,150-5,160-1,132-1地先道
	面 積	9,165 m ²
土地利用の方針	町道牛会・ハッ並線に隣接した区域を有限会社フォーライフが買い取り、良好な住環境の形成を促すため、隣接する第一種低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。	

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



都市計画夜水地区地区計画を次のように決定する。

名 称		夜水地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字園部字夜水
区 域 面 積		約0.9ha
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	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、東側は市街化区域（第一種低層住居専用地域）接している。また、町道牛会・八ツ並線に隣接しており、徒歩10分圏内には大規模住宅地、医療機関、公立小中学校、スーパー等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。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項	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、隣接する第一種低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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。
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。	
	ごみ置き場の住宅1戸あたりの下限面積は0.4㎡とする。また住宅10～20戸に1箇所の割合で専用のごみ置き場を設置するものとする。	
	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、第一種低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	50%
建築物の容積率の最高限度	80%	
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敷地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

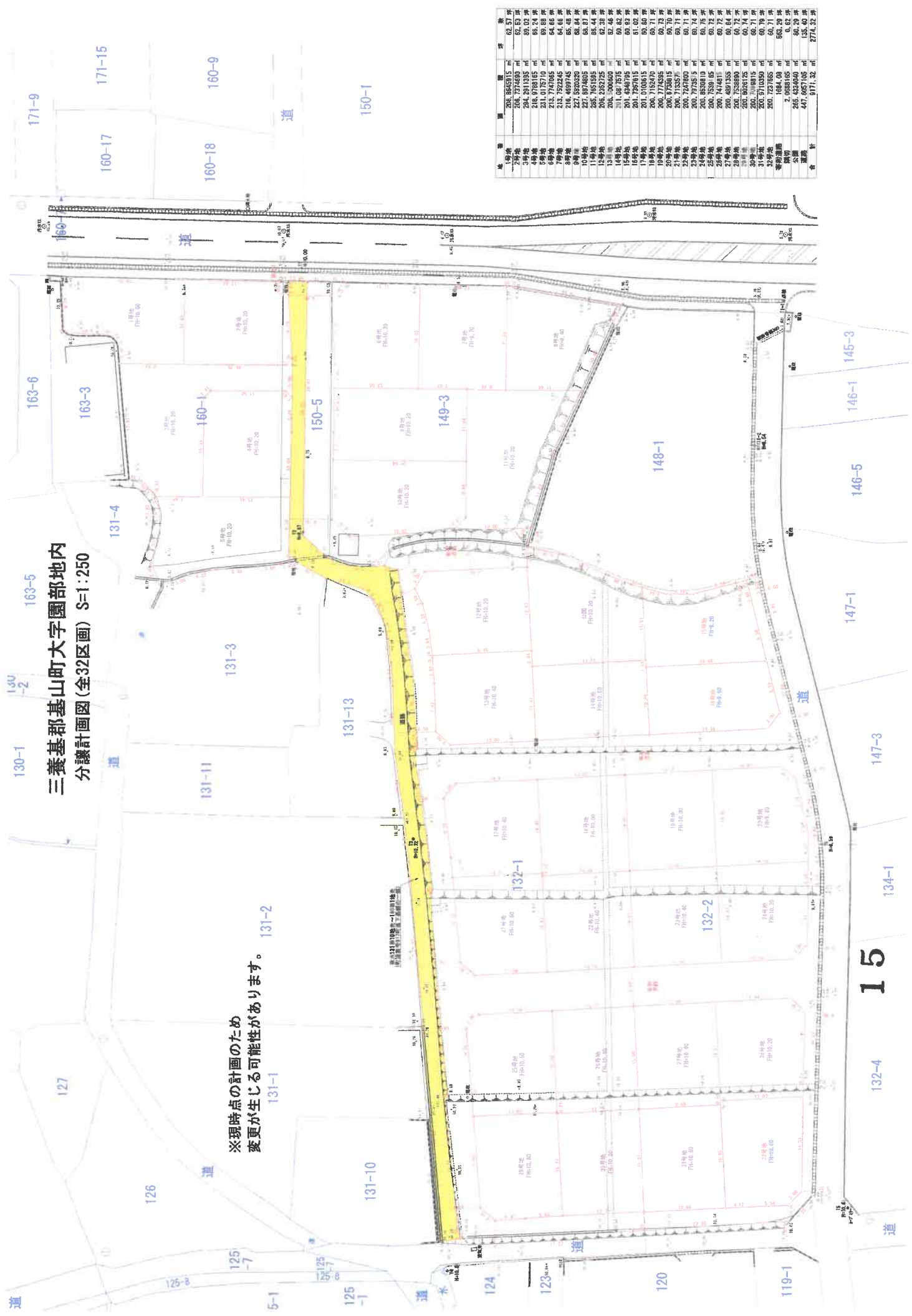
地区計画とは、都市計画法第12条の4第1項第1号に定められている、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画である。

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4月25日付け基定第152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。

三養基郡基山町大字園部地内
分譲計画図(全32区画) S=1:250

※現時点の計画のため
変更が生じる可能性があります。 131-2



区画	面積	坪
1号地	208.864515	62.57
2号地	208.737460	62.53
3号地	284.2811395	85.02
4号地	218.0786185	65.24
5号地	231.078710	69.88
6号地	218.7597945	64.60
7号地	216.4689745	65.48
8号地	227.5920220	68.84
9号地	227.8974805	68.87
10号地	285.7951945	85.44
11号地	206.2382725	62.29
12号地	207.0000000	62.29
13号地	211.0812515	63.83
14号地	201.4346795	60.83
15号地	201.7397815	61.02
16号地	201.0100815	60.60
17号地	200.7152970	60.71
18号地	200.7743385	60.72
19号地	200.7743385	60.72
20号地	200.7152970	60.71
21号地	200.7247600	60.71
22号地	200.7973515	60.74
23号地	200.8530810	60.76
24号地	200.759185	60.72
25号地	200.7743385	60.72
26号地	200.4891515	60.72
27号地	200.759185	60.72
28号地	200.759185	60.72
29号地	200.8026125	60.72
30号地	200.7008815	60.71
31号地	200.9710350	60.79
32号地	200.727965	60.71
管理用	2.0981165	0.63
合 計	265.4334040	80.20
各 区 画	447.6857105	135.40
合 計	871.32	2774.32