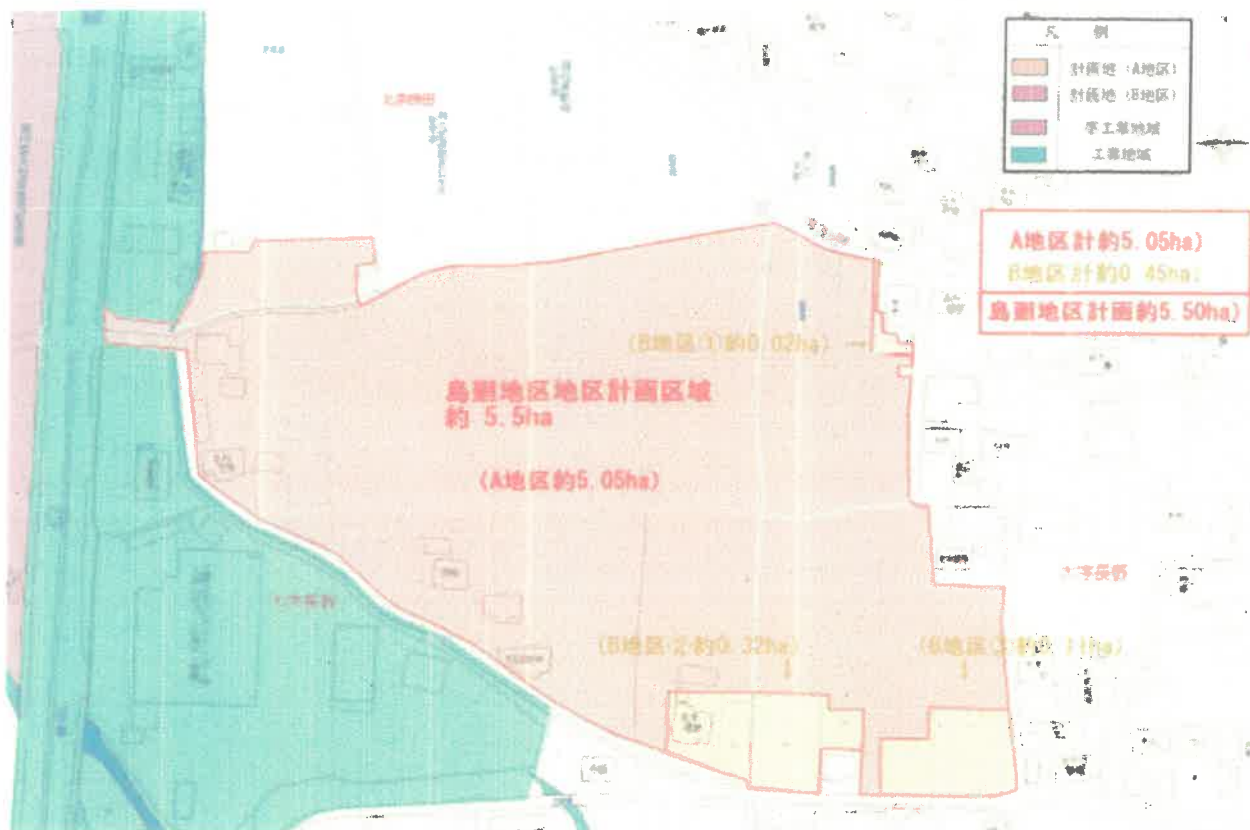


産業系地区計画予定地①

資料 2



【概要】

名称：島廻地区地区計画

計画案：産業用地（1区画）

面積：約 5.5ha

現状：令和 4 年 5 月 31 日に申請書の提出を受け、佐賀県に下協議中。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 5 月 31 日

基山町長 様

(申出者)

住 所 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

東京ビルディング

氏 名 久山特定目的会社

取締役 稲 田 秀

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	島廻地区地区計画
	位 置	三養基郡基山町大字長野字島廻598番1の一部、594番1、609番1ないし609番4、610番1、610番2、611番1、611番2、616番1ないし616番3、616番5、617番1ないし617番4、618番、619番、620番、621番1、621番2、622番1、622番2、623番、624番、625番1、626番1、627番1、628番1、628番2、629番1、630番1、631番1、632番、633番1ないし633番3、及び594番1地先、610番1地先、627番1・624番・632番地先の各水路、並びに598番1地先、609番1・609番2・610番1地先の各里道。
	面 積	約 55,000 m ²
地区計画の目的		流通拠点の開設及び地区計画地内地権者代替用地
土地利用の方針		長野地区の工業団地と国道3号線に隣接する部分の約55,000 m ² を、基山町都市計画マスタープランにおける流通・工業地ゾーンに隣接することから、隣接する工業地域と一体的に物流拠点としての土地利用を図る。 また、地区計画申出地内に存在する居住者の代替用地を確保する。

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



都市計画島廻地区地区計画を次のように決定する。

名	称	島廻地区地区計画
位	置	三養基郡基山町大字長野字島廻
区	域	面積
	地区計画等の 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、北側は鳥栖基山都市計画の市街化区域（工業地域）に指定されている。また交通の要衝である鳥栖ジャンクションから約1.5kmに位置し、国道3号線に近接するなど交通環境に恵まれた地区であり、周辺には基山工業団地として製造業、倉庫業、物流業等の企業が多数立地している。</p> <p>このような状況から、本地区計画は、2つの地区区分を設定し、地区区分ごとに地区計画等の目標を次のように定める。</p> <p>【A地区】</p> <p>物流機能を備えた産業集積地域の拠点として、周辺環境との調和を図り、良好な産業用地を形成することを目標とする。</p> <p>【B地区】</p> <p>周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、 開発及び保全に関する方針	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項	<p>本地区においては、地区区分ごとに整備・開発及び保全に関する事項を次のように定める。</p> <p>【A地区】</p> <p>基山町都市計画マスタープランにおいて、地区計画等による計画的な流通・工業地への区域区分変更を検討するエリアに位置付けられているため、周辺環境との調和を図りつつ、地域産業の活性化を促すため、隣接する工業地域と一体的に産業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、容積率・建蔽率の最高限度を定める。</p> <p>【B地区】</p> <p>A地区整備にかかる宅地の代替地として、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、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、容積率・建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

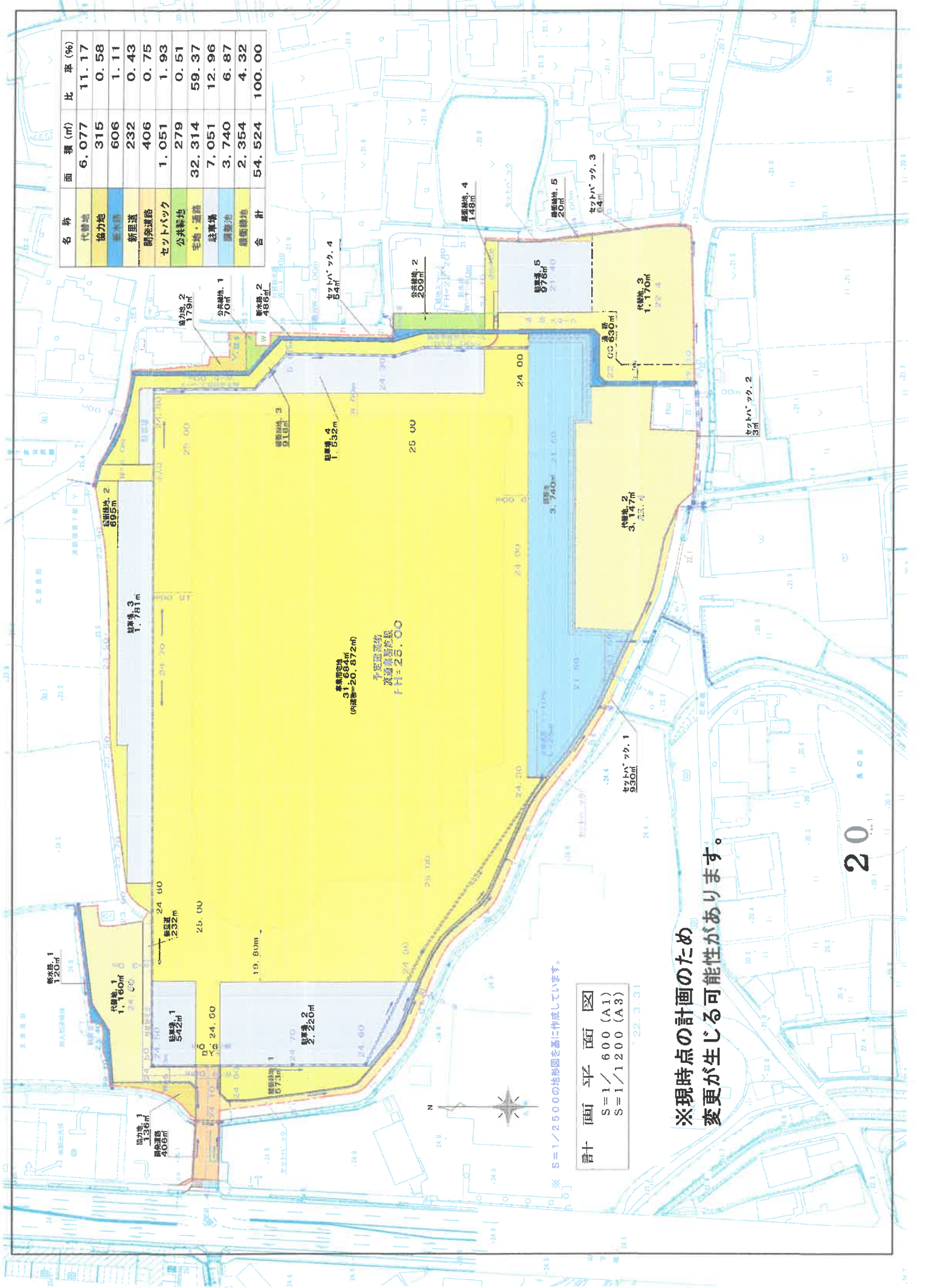
地区の区分	地区の名称		A地区		B地区	
	地区の面積		約5.05ha		約0.45ha	
地区整備計画 地区施設の配置 及び規模	緑地		地区面積の3%以上の公園、緑地又は広場の設けることとする。なお公園、緑地又は広場の面積は1箇所あたり300㎡以上とし、そのうち1箇所は1,000㎡以上とするものとする。また、近隣の住環境に配慮する観点から、適切な緑地配置を行うこととする。		地区面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設けることとする。	
	調整池		調整池を1箇所設けることとする。		—	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		立地可能な用途は、工業地域に建築可能なものとする。		立地可能な用途は、第二種低層住居専用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。		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。		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5月31日付け基定第225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、物流機能を備えた産業集積地域の拠点として、周辺環境との調和を図り、良好な産業用地を形成することを目標とした地区計画を決定する。

名称	面積 (㎡)	比率 (%)
代官地	6,077	11.17
遊力地	315	0.58
新水路	606	1.11
新築道	232	0.43
開発道路	406	0.75
セットバック	1,051	1.93
公共用地	279	0.51
宅地・道路	32,314	59.37
駐車場	7,051	12.96
調整池	3,740	6.87
緑地面積地	2,354	4.32
合計	54,524	100.00



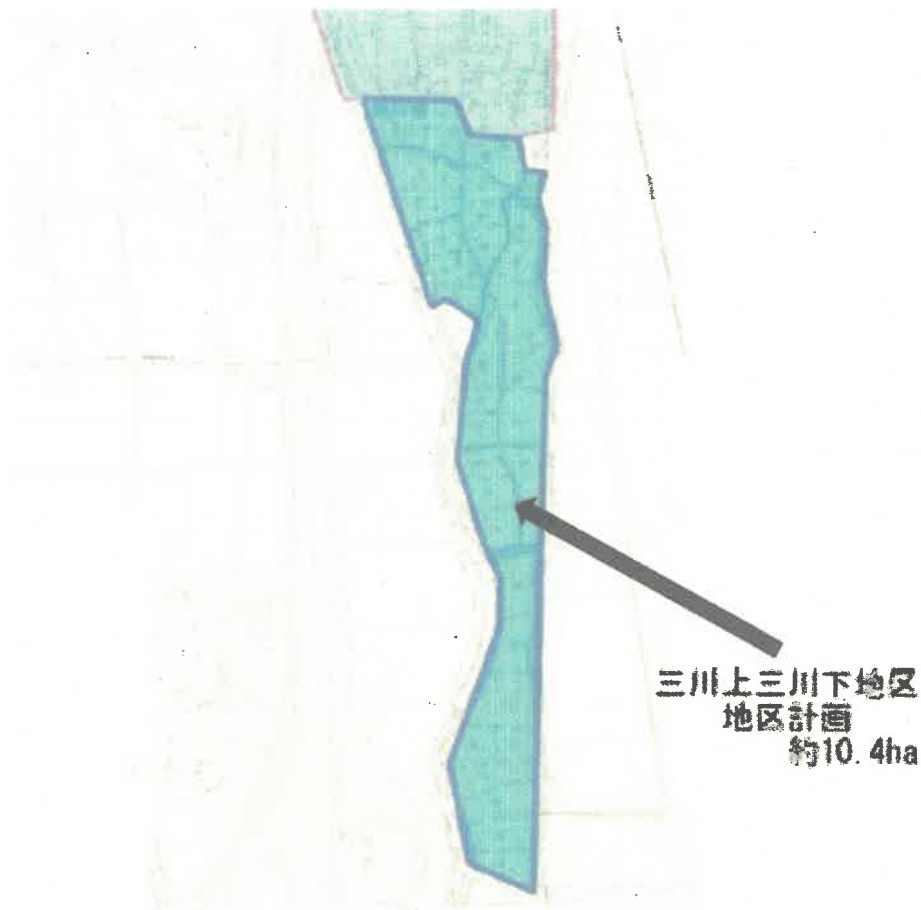
専用用途地
31,684㎡
(内調整池=20,872㎡)
平面調整池
容量調整池
14=23.00

計画面平面図
S=1/600 (A1)
S=1/1200 (A3)

※ S=1/2500の地形図を基に作成しています。

※現時点の計画のため
変更が生じる可能性があります。

産業系地区計画予定地②



【概要】

名 称：三川上三川下地区地区計画

計画案：産業用地（3区画）

面 積：約 10.4ha

現 状：令和4年4月1日に申出書の提出を受け、佐賀県へ下協議中。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：早ければ令和4年11月頃都市計画審議会に諮り、令和5年2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 1 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 善浩

(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	三川上三川下地区地区計画
	位 置	佐賀県三養基郡基山町大字長野字三川下 1 7 番 3 外 7 7 筆
	面 積	約 10.4 ha
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、北側には町道弓場下・川辺線が通る交通環境に恵まれた地区である。</p> <p>また、本地区の北側を鳥栖基山都市計画の市街化区域（工業地域）に指定されており、製造業、倉庫業、物流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として、周辺環境との調和を図り、良好な産業用地を形成することを目標とする。</p>	

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 (総括図、計画図)



都市計画三川上三川下地区地区計画を次のように決定する。

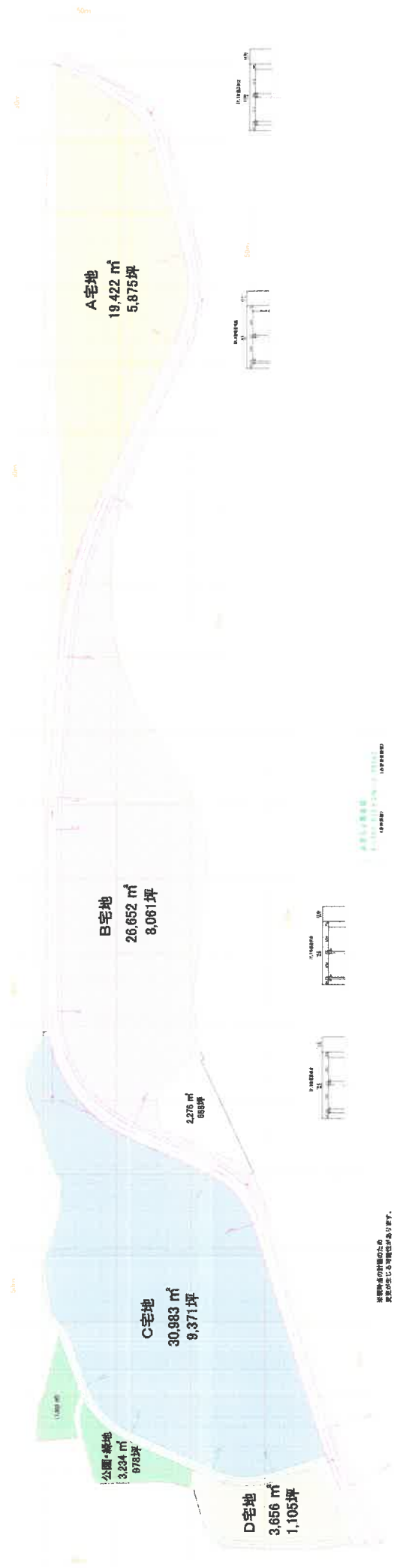
名 称		三川上三川下地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字長野字三川上、字三川下及び字野口
区 域 面 積		約10.4ha
区域の整備、 開発及び保全に 関する方針	地区計画等の 目標	<p>本地区は、鳥栖基山都市計画区域の市街化調整区域に位置しているが、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接し、高速道路のインターチェンジから約1.5 kmであり、県道131号に隣接した町道に接するなど交通環境に恵まれた地区である。</p> <p>また、本地区の北側は鳥栖基山都市計画の市街化区域（工業地域）に指定されており、製造業、倉庫業、物流業等の企業が立地している。</p> <p>このような立地状況から、本地区計画は、物流機能を備えた産業集積地域の拠点として、周辺環境との調和を図り、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>本地区は、令和3年10月に策定した「基山町農村地域への産業の導入に関する実施計画」において、産業導入地区に位置付けられていることから、周辺の良好な住環境の保全や営農環境等に配慮しつつ、良好な工業団地を形成し、維持することを目標とし、ゆとりある空間の創出等を実現した工場棟の立地により、周辺環境に調和した土地利用を図る。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、容積率・建ぺい率の最高限度の制限を定める。</p>
地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	
	道路は幅員を9～12m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。なお公園、緑地又は広場の面積は1箇所あたり300㎡以上とし、そのうち1箇所は1,000㎡以上とするものとする。	
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、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。

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1日付け基定第1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、物流機能を備えた産業集積地域の拠点として、周辺環境との調和を図り、良好な産業用地を形成することを目標とした地区計画を決定する。



建築物の位置は、
 建築士が確認してください。

公園・緑地
 公園・緑地
 公園・緑地