

令和4年度 第2回基山町都市計画審議会 次第

開催日時：令和5年2月1日（水）13時30分～15時30分（予定）

開催場所：基山町役場 3階 301会議室

1. 定住促進課長あいさつ
2. 会議内容
 - (1) 鳥栖基山都市計画地区計画（塚原地区）の決定について（審議）
 - (2) 鳥栖基山都市計画地区計画（夜水地区）の決定について（審議）
 - (3) 鳥栖基山都市計画地区計画（島廻地区）の決定について（審議）
3. その他

【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 資料1 鳥栖基山都市計画地区計画（塚原地区）の決定について
- ・ 資料2 鳥栖基山都市計画地区計画（夜水地区）の決定について
- ・ 資料3 鳥栖基山都市計画地区計画（島廻地区）の決定について

鳥栖基山都市計画地区計画
(塚原地区) 計画の決定について

基定第995号

令和5年1月19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（塚原地区）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 塚原地区地区計画

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、JR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。 | |
| | | ごみ収集所の面積は、最低1戸当たり0.4㎡を確保し、10戸程度に1箇所設けるものとする。また、ごみ収集所に収集ボックスを設置する場合は、ゴミ収集ボックスの床面積が1戸当たり0.4㎡確保し、居住者による日々のごみ出しと清掃管理について利便性を十分考慮した場所に適切に配置するものとする。 | |
| | 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、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。

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（塚原地区地区計画）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 4年 5月23日 | |
| 2. 下協議（県の回答） | 令和 4年 6月8日 | |
| 3. 原案作成 | 令和 4年 8月9日 | |
| 4. パブリックコメント | 令和 4年 8月16日 ～9月14日 | 基山町まちづくり基本条例に基づき30日間以上 |
| 5. 住民説明会 | 令和 4年 8月29日 | |
| 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 4年 9月1日 ～9月14日 | 意見書の提出1件 |
| 7. 公聴会 | 令和 4年 9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 4年10月17日 | |
| 9. 県と事前協議 | 令和 4年 11月7日 | |
| 10. 事前協議（県の回答） | 令和 4年 12月2日 | |
| 11. 案の公告・縦覧 | 令和 4年12月14日 ～12月27日 | 意見書の提出1件 |
| 12. 基山町都市計画審議会 | 令和 5年 2月1日 | |
| 13. 県への協議申出 | 令和 5年 2月中旬 | |
| 14. 県の回答 | 令和 5年 3月上旬 | |
| 15. 決定告示 | 令和 5年 3月下旬 | |

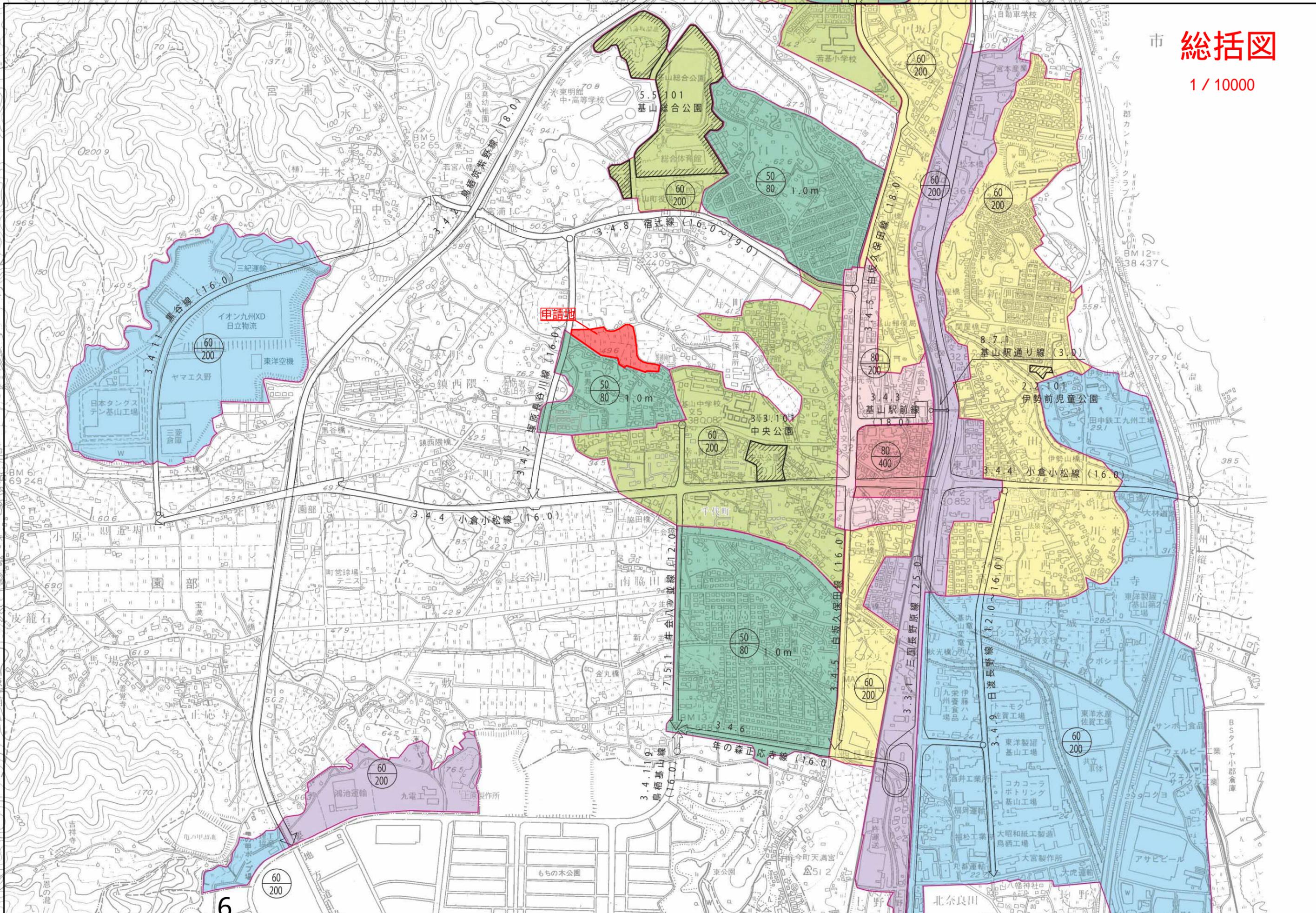
③対象地区

基山町大字宮浦字塚原896番1、898番1、898番2、899番1、900番、901番1、924番地
1、925番地、933番1、900番地先

計10筆

市 総括図

1 / 10000

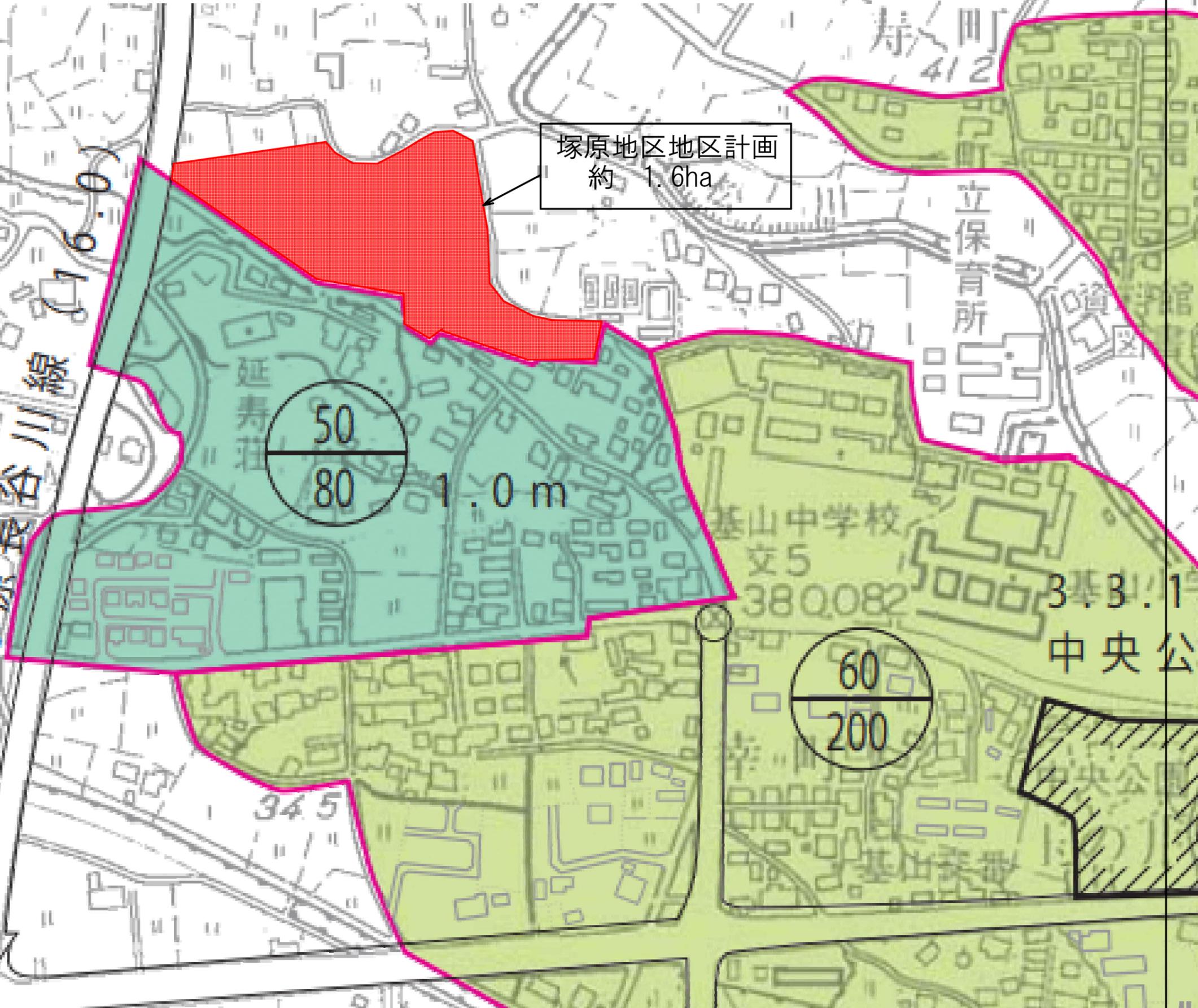


塚原地区地区計画（計画図）

縮尺=1/2500

塚原地区地区計画
約 1.6ha

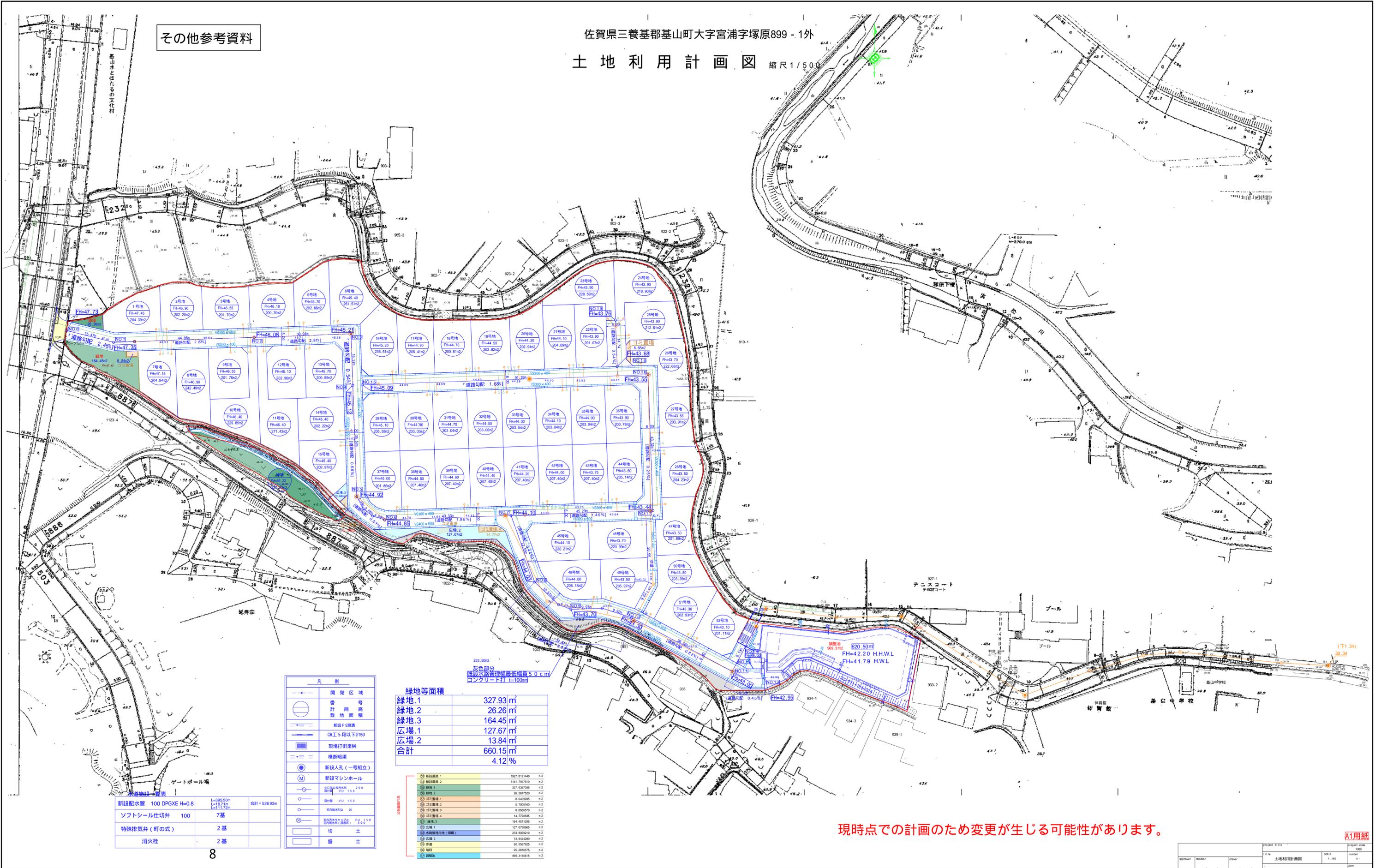
| 凡 例 | |
|---|-------------|
|  | 一種低層住居専用地域 |
|  | 一種中高層住居専用地域 |
|  | 計画地 |



その他参考資料

佐賀県三養基郡基山町大字宮浦字塚原899 - 1外

土地利用計画図 縮尺 1/500



| 凡例 | |
|----|-------------|
| | 開発区域 |
| | 番地 |
| | 面積 |
| | 新設F5舗装 |
| | CB工5段以下R150 |
| | 現場打街栗樹 |
| | 横断箱渠 |
| | 新設人孔(一号組立) |
| | 新設マシホール |
| | 公道(幅員10.0) |
| | 公道(幅員7.0) |
| | 新設VU 1.50 |
| | 新設VU 2.00 |
| | 切土 |
| | 盛土 |

| 緑地等面積 | |
|-------|-----------------------|
| 緑地.1 | 327.93 m ² |
| 緑地.2 | 26.26 m ² |
| 緑地.3 | 164.45 m ² |
| 広場.1 | 127.67 m ² |
| 広場.2 | 13.84 m ² |
| 合計 | 660.15 m ² |
| | 4.12 % |

| | | |
|---------|------------|-----|
| ① 新設舗装1 | 107.81340 | 0.2 |
| ② 新設舗装2 | 1141.78250 | 0.2 |
| ③ 緑地.1 | 327.93795 | 0.2 |
| ④ 緑地.2 | 26.26170 | 0.2 |
| ⑤ 緑地.3 | 8.04905 | 0.2 |
| ⑥ 広場.1 | 5.70050 | 0.2 |
| ⑦ 広場.2 | 8.69050 | 0.2 |
| ⑧ 広場.3 | 14.77905 | 0.2 |
| ⑨ 広場.4 | 184.45725 | 0.2 |
| ⑩ 広場.5 | 127.67965 | 0.2 |
| ⑪ 公園広場 | 233.80500 | 0.2 |
| ⑫ 公園広場 | 13.84280 | 0.2 |
| ⑬ 歩道 | 90.55870 | 0.2 |
| ⑭ 歩道 | 25.28105 | 0.2 |
| ⑮ 歩道 | 99.31905 | 0.2 |

| 新設配水管 | | |
|-----------------|------------------------------------|------------|
| 100 DPGXE H=0.8 | L=395.50m Lx19.77m Lx111.72m | 合計=526.93m |
| ソフトシル仕切弁 | 100 | 7基 |
| 特殊排気弁(町の式) | | 2基 |
| 消火栓 | | 2基 |

現時点での計画のため変更が生じる可能性があります。

A1用紙

| PROJECT TITLE | | PROJECT CODE | |
|---------------|---------|--------------|---|
| 1114 | 土地利用計画図 | 1000 | A |
| 1114 | 土地利用計画図 | 1:100 | A |

鳥栖基山都市計画地区計画（塚原地区）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 | メール | 令和4年9月14日 | <p>説明会でも話題に上がった今ある水路横の道路（土地利用計画図でいう小中学校につづいている現状ある道路）は小中学生の登下校の道だが、車の抜け道になっていて危険だとの懸念点があがっていましたが、計画でおっしゃっていた土地の下がっているほうを1~2mの盛り土をすとの事で、盛り土と建物が建つと見通しが悪くなり危険度が増すのではないかと懸念が増えます。</p> <p>カーブミラーの設置などの対処はするのではないかと思います。プラスして、水路を埋めるのかはすみませんが失念しているのですが、水路分を歩行者道路とすれば危険度は少し解消するのではと思います。もしくは造成地を少しづつ削って歩行者用の道路があると嬉しいです。</p> <p>歩行者が安全に通れる柵を設置するだけでも効果はあるのではと思います。</p> | <p>計画地北側水路付近への柵の設置及び計画地内の歩行者用道路の整備については実施する予定はありません。</p> <p>また計画地北側水路については、農業用水路となっており、維持管理を地域の方々が行っているため埋めることはできませんが、今回の計画により見通しが悪くなる地点の交通安全対策については、地元区長と協議し必要に応じてカーブミラーの設置など対策を講じるよう事業者へ指導いたします。</p> <p>なお、今回の計画で整備される道路は通学路としての活用される可能性がある為、整備が完了次第、通学路の見直しについて学校側と協議いたします。</p> |
| | | | <p>造成地の入り口にあたる部分（緑地のある西側の大きな道路につながる部分）ですが、繋がっている大きな道路は車の往来が多い道路になってます。時折大きなトラックが通ったり、かなりの音を出す車も往来しています。現状の計画では緑地で見通しは確保されているとは思いますが、もう少し緑地が広がればと思っています。説明会でも議題に上がりましたが、入り口付近が事故などで塞がった場合、造成地に車で抜けれる箇所は無く、造成地の住民は不便を感じると思われるので、緑地が広がればそこを介して移動や一時的に避けれる場所になるのではと思います。</p> <p>緑あふれる景観の確保の意味合いも強いです。</p> | <p>入口付近の緑地については、見通しの確保のために現状の計画より広げるよう検討いたします。</p> |

鳥栖基山都市計画地区計画（塚原地区）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 | 持参 | 令和4年12月27日 | <p>今回の開発に関与する周辺住民居住者には、プライバシーの保護等害のないように先に掲げた「周辺環境との調和を図りつつ良好な住環境の形成」という宣言に則り更なるヒアリング等を行っていただきたいと考えます。</p> <p>土地利用計画図は最初の提出案より変更された点もあり基山町並びに定住促進課の誠意を感じましたが、現実課題解決に至らない部分もあります。</p> <p>具体的には、塚原地区周囲へ居住する当人としましては、宅地造成地からの視界等の配慮、プライバシーの保護のためフェンス等の目隠しの設置を検討している周辺住宅居住者には、補助金、費用等の一部もしくは全額の負担を行うなどの措置をお願いしたいです。</p> <p>今の段階では周辺住民に利害関係において何も得ることは無く、害の部分しか見出すことしかできません。私個人としては、住環境の変化にただただストレスを覚え、不安を日々感じるばかりです。実際に工事が始まり数十の家屋が建ち今回の計画が目に見えた形になったときは、更なるストレスを感じることでしょう。</p> <p>概要の一節にある「良好な住環境」は、今後基山町に移住してくる方だけのためではなく今回の土地計画により住環境の変化を強いられる先住者への対応も含まれていると、そして基山町民全てを思い、基山町は今回の計画を考えてくれていると信じています。</p> <p>今回の計画が行政にとって、町民にとってより良い結果を生み出せるよう、対応、措置を町民の思いを汲み取り検討していただきたいと思えます。</p> | <p>申請地と近隣住宅の間には水路と道路があるため、十分な離隔がとれており、申請地北側は申請地よりも高台となっております。また、住民説明会及びパブリックコメントでのご意見を踏まえ、近隣住宅への視界等の配慮として、当初の計画より入口付近の緑地の幅を8メートル程度広げております。以上の点から、本計画が近隣住宅のプライバシーに与える影響について、対処されていると考えます。</p> |

鳥栖基山都市計画地区計画
（夜水地区）計画の決定について

基定第 9 9 3 号

令和 5 年 1 月 1 9 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（夜水地区）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 夜水地区地区計画 |
|-------------|-----------------------|

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）に接している。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。 | |
| | | ごみ収集所の面積は、最低1戸当たり0.4㎡を確保し、10戸程度に1箇所設けるものとする。また、ごみ収集所に収集ボックスを設置する場合は、ゴミ収集ボックスの床面積が1戸当たり0.4㎡確保し、居住者による日々のごみ出しと清掃管理について利便性を十分考慮した場所に適切に配置するものとする。 | |
| | 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、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。

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（夜水地区地区計画）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 4年 5月24日 | |
| 2. 下協議（県の回答） | 令和 4年 6月23日 | |
| 3. 原案作成 | 令和 4年 8月8日 | |
| 4. パブリックコメント | 令和 4年 8月16日 ～9月14日 | 基山町まちづくり基本条例に基づき30日間以上 |
| 5. 住民説明会 | 令和 4年 8月19日 | |
| 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 4年 9月1日 ～9月14日 | 意見書の提出0件 |
| 7. 公聴会 | 令和 4年 9月21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 4年10月17日 | |
| 9. 県と事前協議 | 令和 4年 11月2日 | |
| 10. 事前協議（県の回答） | 令和 4年11月24日 | |
| 11. 案の公告・縦覧 | 令和 4年12月14日 ～12月27日 | 意見書の提出0件 |
| 12. 基山町都市計画審議会 | 令和 5年 2月1日 | |
| 13. 県への協議申出 | 令和 5年 2月中旬 | |
| 14. 県の回答 | 令和 5年 3月上旬 | |
| 15. 決定告示 | 令和 5年 3月下旬 | |

③対象地区

基山町大字小倉字夜水132番1、132番2、149番3、150番5、160番1、132番1地先
計6筆

計 画 図

千代町

協田橋

牛会

線 (12.0)

南脇川

並

ハツ並

線

新ハツ並

線

5.11

金丸橋

申請地

金丸

線 (9)

年の森正 応寺線

3.4.1.1
鳥栖基山
線 (16.0)

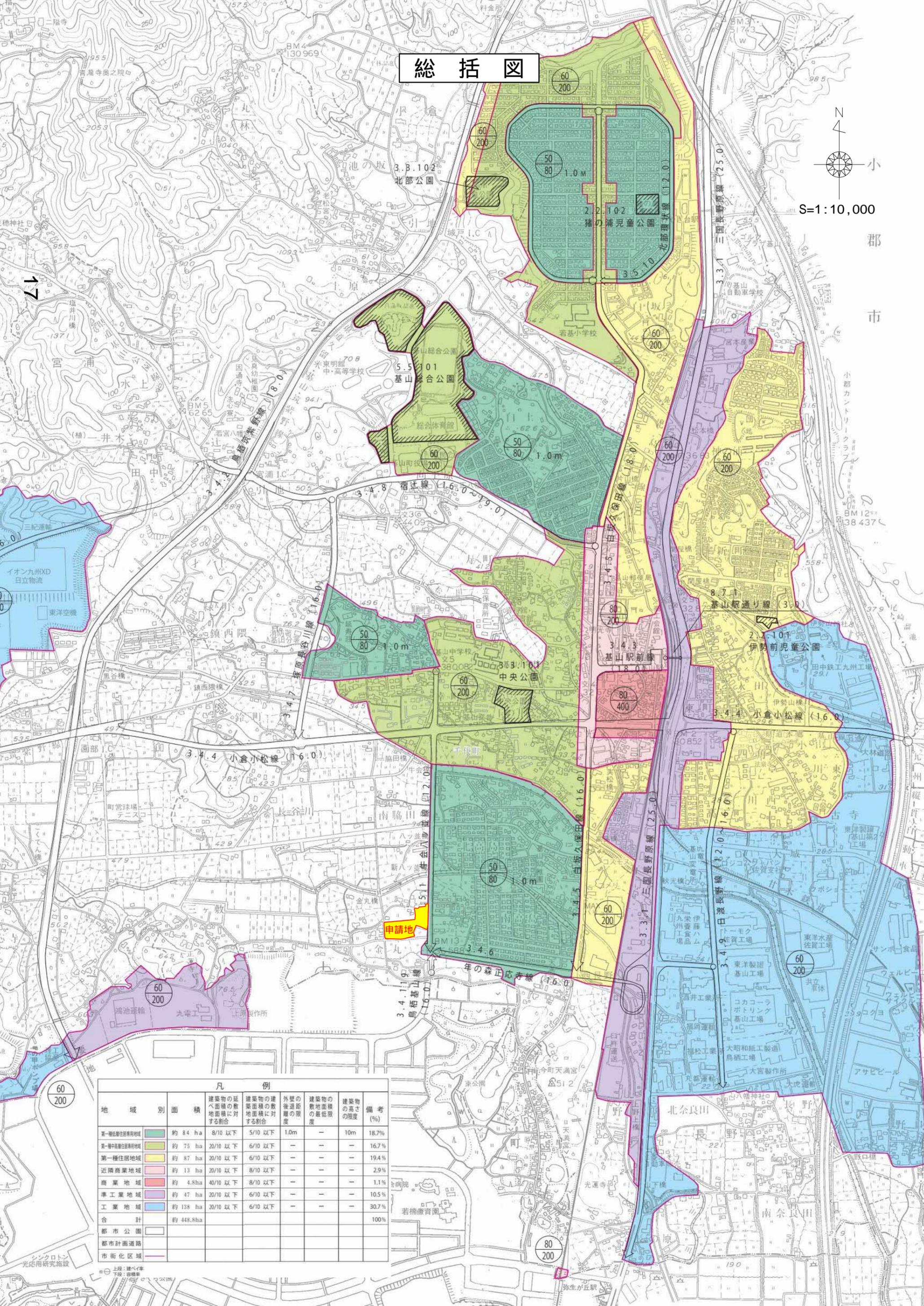
BM13
3.4.6



S=1:2,500

総括図

N
4
小
郡
市
S=1:10,000



| 凡 例 | | | | | | | |
|-------------|-----------|---------------------|---------------------|------------|---------------|-----------|--------|
| 地 域 別 | 面 積 | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備考 (%) |
| 第一種低層住居専用地域 | 約 84 ha | 8/10 以下 | 5/10 以下 | 1.0m | - | 10m | 18.7% |
| 第一種中層住居専用地域 | 約 75 ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | - | - | - | 16.7% |
| 第一種住居地域 | 約 87 ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | - | - | - | 19.4% |
| 近隣商業地域 | 約 13 ha | 20/10 以下 | 8/10 以下 | - | - | - | 2.9% |
| 商業地域 | 約 4.8ha | 40/10 以下 | 8/10 以下 | - | - | - | 1.1% |
| 準工業地域 | 約 47 ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | - | - | - | 10.5% |
| 工業地域 | 約 138 ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | - | - | - | 30.7% |
| 合 計 | 約 448.8ha | | | | | | 100% |
| 都市公園 | | | | | | | |
| 都市計画道路 | | | | | | | |
| 市街化区域 | | | | | | | |

上段：建ぺい率
下段：容積率

その他参考資料

三養基郡基山町大字園部地内
分譲計画図(全32区画)S=1:500

| | | |
|-------|-----------------------------|-----------|
| 20号地 | 202.0613995 m ² | 61.12 坪 |
| 21号地 | 200.9137120 m ² | 60.77 坪 |
| 22号地 | 200.9241045 m ² | 60.77 坪 |
| 23号地 | 200.9305670 m ² | 60.78 坪 |
| 24号地 | 202.0829220 m ² | 61.13 坪 |
| 25号地 | 200.2823175 m ² | 60.58 坪 |
| 26号地 | 200.3413480 m ² | 60.60 坪 |
| 27号地 | 200.3586180 m ² | 60.60 坪 |
| 28号地 | 200.4488440 m ² | 60.63 坪 |
| 29号地 | 200.2672735 m ² | 60.58 坪 |
| 30号地 | 200.3927495 m ² | 60.61 坪 |
| 31号地 | 200.3074510 m ² | 60.59 坪 |
| 32号地 | 200.6204585 m ² | 60.68 坪 |
| 公園 | 276.2994450 m ² | 83.58 坪 |
| ごみ置場1 | 7.3555090 m ² | 2.22 坪 |
| ごみ置場2 | 2.0028000 m ² | 0.60 坪 |
| ごみ置場3 | 4.0054370 m ² | 1.21 坪 |
| ごみ置場4 | 4.0030890 m ² | 1.21 坪 |
| 開発道路 | 2331.8120725 m ² | 705.37 坪 |
| 合計 | 9167.9809310 m ² | 2773.31 坪 |

| 地番 | 面積 | 坪数 |
|------|----------------------------|---------|
| 1号地 | 202.8707830 m ² | 61.36 坪 |
| 2号地 | 202.8623065 m ² | 61.36 坪 |
| 3号地 | 265.2561515 m ² | 80.23 坪 |
| 4号地 | 202.5987880 m ² | 61.28 坪 |
| 5号地 | 204.0490220 m ² | 61.72 坪 |
| 6号地 | 204.4275365 m ² | 61.83 坪 |
| 7号地 | 204.4526580 m ² | 61.84 坪 |
| 8号地 | 205.4072625 m ² | 62.13 坪 |
| 9号地 | 202.0479560 m ² | 61.11 坪 |
| 10号地 | 202.0660610 m ² | 61.12 坪 |
| 11号地 | 202.4169865 m ² | 61.23 坪 |
| 12号地 | 208.4762265 m ² | 63.06 坪 |
| 13号地 | 202.5580655 m ² | 61.27 坪 |
| 14号地 | 202.6356140 m ² | 61.29 坪 |
| 15号地 | 202.3988445 m ² | 61.22 坪 |
| 16号地 | 215.3769460 m ² | 65.15 坪 |
| 17号地 | 200.8804465 m ² | 60.76 坪 |
| 18号地 | 200.8929310 m ² | 60.77 坪 |
| 19号地 | 200.8962280 m ² | 60.77 坪 |



現時点の計画であり変更が生じる可能性があります。

鳥栖基山都市計画地区計画
（島廻地区）計画の決定について

基定第994号

令和5年1月19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（島廻地区）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 島廻地区地区計画 |
|-------------|-----------------------|

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 | 約 5.5 ha | |
| 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、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 1.5 km に位置し、国道 3 号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> |
| | 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> |

| | | | | |
|--------|-----------------|---------------|---|--|
| 地区整備計画 | 地区の区分 | 地区の名称 | A地区 | B地区 |
| | | 地区の面積 | 約5.3ha | 約0.2ha |
| | 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。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。（ただし工業地域に建築不可能なものは除く。） |
| | | 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。

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（島廻地区地区計画）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 4年 6月15日 | |
| 2. 下協議（県の回答） | 令和 4年 7月15日 | |
| 3. 原案作成 | 令和 4年 8月4日 | |
| 4. パブリックコメント | 令和 4年 8月16日 ～9月14日 | 基山町まちづくり基本条例に基づき30日間以上 |
| 5. 住民説明会 | 令和 4年 8月26日 | |
| 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 4年 9月1日 ～9月14日 | 意見書の提出3件 |
| 7. 公聴会 | 令和 4年 9月22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 4年10月14日 | |
| 9. 県と事前協議 | 令和 4年10月28日 | |
| 10. 事前協議（県の回答） | 令和 4年11月24日 | |
| 11. 案の公告・縦覧 | 令和 4年12月14日 ～12月27日 | 意見書の提出0件 |
| 12. 基山町都市計画審議会 | 令和 5年 2月1日 | |
| 13. 県への協議申出 | 令和 5年 2月中旬 | |
| 14. 県の回答 | 令和 5年 3月上旬 | |
| 15. 決定告示 | 令和 5年 3月下旬 | |

③対象地区

基山町大字長野字島廻598番1の一部、594番1、609番1、609番2、609番3、609番4、610番1、610番2、611番1、611番2、616番1、616番2、616番3、616番5、617番1、617番2、617番3、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、626番2、627番1、627番2、628番1、628番2、629番1、630番1、631番1、632番、633番1、633番2、633番3、594番1地先、610番1地先、627番1地先水路、624番地先水路、632番地先水路、598番1地先里道、609番1地先里道、609番2地先里道、610番1地先里道

計 5 0 筆

鳥栖基山都市計画地区計画（島廻地区地区計画）計画図

| 凡 例 | |
|--|----------|
| | 計画地（A地区） |
| | 計画地（B地区） |
| | 準工業地域 |
| | 工業地域 |

A地区【事業地区】計（約5.31ha）
B地区【住宅地区】計（約0.19ha）
島廻地区計画（約5.50ha）

**島廻地区地区計画区域
約 5.5ha**
（A地区約5.31ha）

↑ (B地区約0.19ha) ↑

計 画 図
S=1/1500

上野

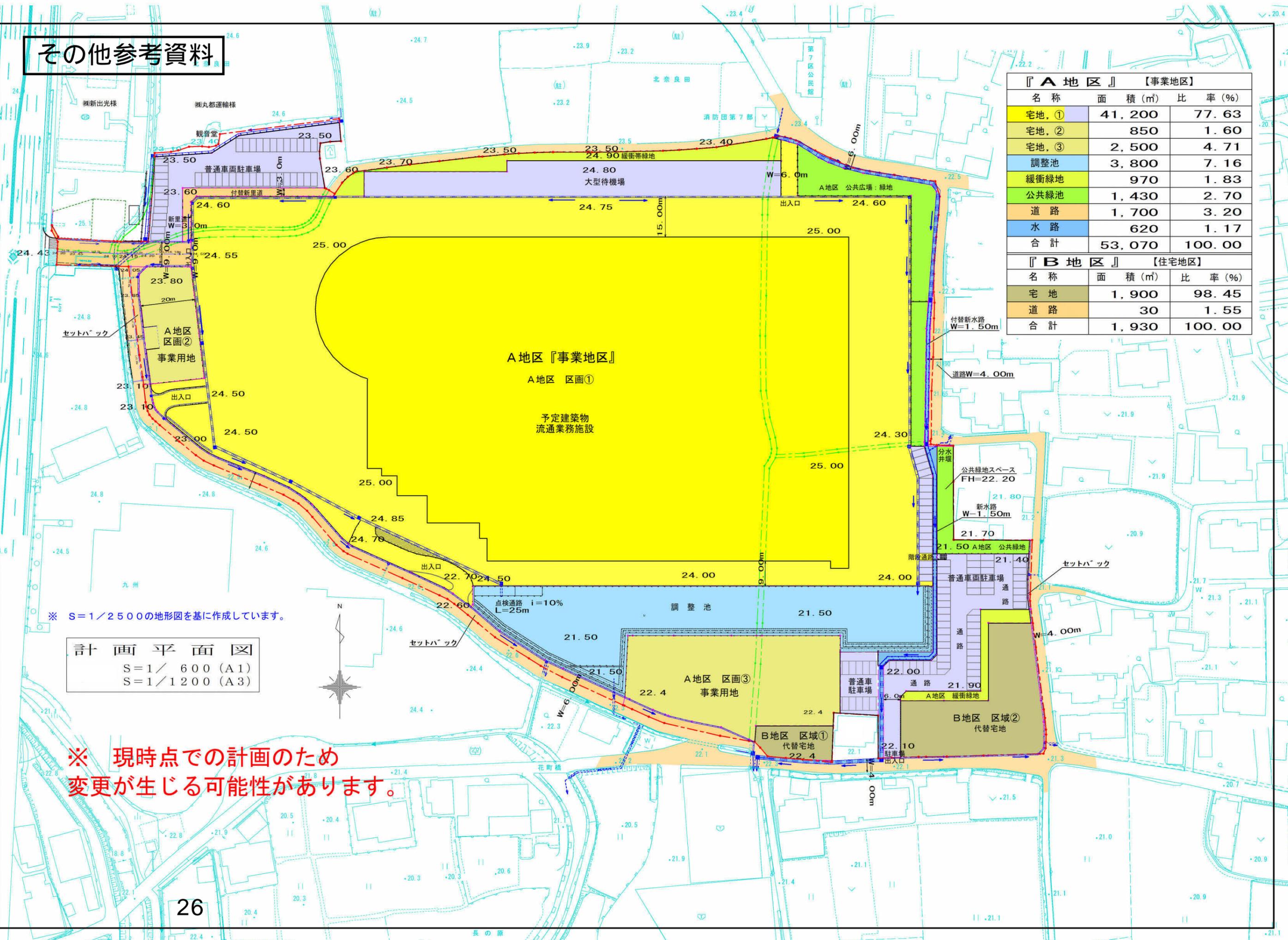
24

大字長野

大字長野

その他参考資料

| 『A地区』 【事業地区】 | | |
|--------------|--------|--------|
| 名称 | 面積 (㎡) | 比率 (%) |
| 宅地, ① | 41,200 | 77.63 |
| 宅地, ② | 850 | 1.60 |
| 宅地, ③ | 2,500 | 4.71 |
| 調整池 | 3,800 | 7.16 |
| 緩衝緑地 | 970 | 1.83 |
| 公共緑地 | 1,430 | 2.70 |
| 道路 | 1,700 | 3.20 |
| 水路 | 620 | 1.17 |
| 合計 | 53,070 | 100.00 |
| 『B地区』 【住宅地区】 | | |
| 名称 | 面積 (㎡) | 比率 (%) |
| 宅地 | 1,900 | 98.45 |
| 道路 | 30 | 1.55 |
| 合計 | 1,930 | 100.00 |



※ S=1/2500の地形図を基に作成しています。

計画平面図
 S=1/600 (A1)
 S=1/1200 (A3)

※ 現時点での計画のため
 変更が生じる可能性があります。

鳥栖基山都市計画地区計画（鳥廻地区）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 | 持参 | 令和4年9月14日 | <p>企業の雇用の件 長野地区に進出してきた、コクヨ、アサヒカーゴと同様に共存共栄の第一歩として地元雇用の枠をお願いしたい。</p> | <p>進出企業が確定した段階で、町から進出企業へ地元からの雇用に積極的に行うようお願いをしたいと思います。</p> |
| | | | <p>説明会の時に出た話だが、建設予定地の南側の道路（6メートル）を進入禁止とするのは慎重になるべきだと思う。企業の南側の出口を大型車が通れないような幅にすれば事足りる。一度標識等を出してしまうと撤回にも時間がかかり、住民に不都合が生じる。（運搬などの車が進入できない等）</p> | <p>現時点で南側道路を大型車の通行を禁止することは決定しておりません。町が主導して当該箇所において大型車の通行を制限することはありませんが、地元から町へ要望があった場合は、当該箇所の交通安全対策について警察と協議を行います。</p> |
| 2 | 持参 | 令和4年9月14日 | <p>6メートル道路側溝について 農業従事者が減り溝掃除は大変な作業になると思います。側溝には、蓋をしてほしいです。集落の中も複数箇所蓋がされている。全てが難しいのであれば、花町線との合流地点だけでも蓋をしてほしい。最近では、交通量が増え時々タイヤが落ちる等小さな事故が起きている。それに、道は少しでも広いほうが地域住民の生活向上につながると思います。 合流地点は、離合の待機場所になる可能性もあるので、安全を考え水路の合流地点は特に蓋は必要だと思います。</p> | <p>地区計画区域の南側道路横の水路については、蓋掛けを行う予定はありません。ただし町道花町線と地区計画区域の南側道路の合流地点付近については、水路の蓋掛けを含めた安全対策を講じるよう検討します。</p> |
| | | | <p>親近の水路について 親近の水路の利用は、今回の開発でほとんどなくなり、下流3件ほどは、日明けの水路で十分ではないかと思えます。水路の終点を実際に見に行くとわかりやすいと思えます。 今回の説明会の資料を拝見して、元の場所に戻すために水路を住宅の周りを這うように張り巡らし高低差を大幅に変更するそうですが、昨今、想定を上回る水害の事故が報道されています。危険性が想定されることは検討しなおして頂きたいと思えます。</p> | <p>新近水路に関しては、営農に影響が出ないよう受益者と関係水利組合の間で調整を行うよう指導いたします。</p> |

鳥栖基山都市計画地区計画（鳥廻地区）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 |
|----|------|-----|--|--|
| | | | <p>緑地帯に公園</p> <p>説明会で出ていた、緑地帯に公園は良いと思います。周辺になく野口の公園を借りていたり高齢者には不便のように見えます。</p> | <p>第7区公民館南側に設ける予定の緑地を公園にするかは未定ですが、当該緑地を地元住民へ開放するよう事業者へ要望していきます。</p> |
| | | | <p>3号線から南奈良田に入る入口（エネオス石油横）ですが、狭く、さらに斜面になっており、信号待ち待機車両と3号線からの進入車両が同時になったときなど、離合がしづらく、時間がかかります。今後、鳥廻地区の進出企業や野口地区の進出企業へ勤務される方などの車両も増え渋滞も予想されるので、拡幅工事のご検討をいただきたいと思います。</p> | <p>国道3号のエネオス石油付近の出入り口は、鳥廻地区地区計画の進出企業のトラックの出入りは行われないため、現時点では拡幅する予定はありません。</p> |
| | | | <p>下水道整備の件ですが、このような大きな開発工事が行われるときに個別住戸への下水道整備に向けて何か同時にできる工事などがあれば、行っておかれてはどうかと思います。計画区域周辺は高齢化率が高いですが、各戸に下水道など生活インフラを整えば、若い世代も定住に積極的になれると思います。</p> | <p>町内の下水道については、「基山町公共下水道全体計画」に基づいて事業を実施している所で、令和7年度までに、宝満川流域下水道に接続する基山町汚水ポンプ場等を整備します。その整備と平行して、計画的に町内の下水道未整備地区の幹線等を既設幹線へ接続して参ります。ご提案の前例には、この地区計画と下水道の整備計画との整合性をとることが必要ですので、現段階では、その可能性は少ないと考えています。</p> |
| | | | <p>地区計画区域の南側道路は6m幅に拡幅するというのですが、道路横の水路の上に蓋はしないのでしょうか？（例えば、計画区域の東側と既存宅地の間の水路の蓋のような）この道路はスクールゾーンではありませんが、拡幅により便利になり3号線沿いのコンビニまで、歩いたり、シルバーカーなどで行かれる方も増えると思われます。現在も自動車ですら仕事にいかれる方もよく見かけます。6m道路になることで車の交通量も多くなると思いますので、水路に蓋をするなどして車を避けるための広さを確保していただくことを希望します。</p> | <p>地区計画区域の南側道路については幅員が6mに拡幅される予定であり、拡幅されれば車や歩行者の通行に支障はないと考えているため、水路の蓋掛けを行う予定はありません。</p> |

鳥栖基山都市計画地区計画（島廻地区）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 |
|----|------|-----------|--|---|
| 3 | メール | 令和4年9月14日 | <p>花町橋から南奈良良田地区への道路と地区計画区域の南側道路の合流地点に、三角州状になっている箇所があり、ここに水路も合流しています。この場所は、非常に分かりづらく、また、狭いため、何度も車のタイヤを落とし込み事故が発生しています。進出企業の従業員も通行することになるようですので、危険箇所として蓋をするなどの対策をお願いいたします。</p> | <p>町道花町線と地区計画区域の南側道路の合流地点付近については、水路の蓋掛けを含めた安全対策を講じるよう検討します。</p> |
| | | | <p>地区計画区域の南側道路の通行を制限するような意見がありました。が、広くなり、利用しやすくなると思いますので、制限する必要はないのではないかと思います。</p> | <p>現時点で南側道路を大型車の通行を禁止することは決定しておりません。町が主導して当該箇所において大型車の通行を制限することはありませんが、地元から町へ要望があった場合は、当該箇所の交通安全対策について警察と協議を行います。</p> |
| | | | <p>進出企業の地元採用枠をできるだけ多くしていただきたいと思えます。基山町へ住み続ける方も増え、町の活性化につながると思えます。</p> | <p>進出企業が確定した段階で、町から進出企業へ地元からの雇用を積極的に行うようお願いをしたいと思います。</p> |