

(1) 都市計画決定の計画書

鳥栖基山都市計画（地区計画）を次のように決定する。

①地区計画等の内容

(基山町決定)

名 称	会田地区地区計画	
位 置	三養基郡基山町大字長野字会田750番1、751番1、753番3、756番2、756番7、757番5、758番4、758番5、767番	
区 域	(別紙図面による)	
区 域 面 積	約1.2 h a (12,238.45 m <sup>2</sup> )	
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、鳥栖基山都市計画の鳥栖市市街化区域に隣接する基山町市街化調整区域に位置している。JR鹿児島本線弥生が丘駅前に立地し、東に国道3号、西に県道久留米基山筑紫野線が縦断し、南にはそれらを結ぶ横断道県道九千部山公園線が走っており、非常に交通環境に恵まれている地区である。</p> <p>土地利用の用途として、南側は鳥栖基山都市計画の商業地域（鳥栖市域）、西側は同じく近隣商業地域（鳥栖市域）に隣接する。加えて、周辺は弥生が丘土地区画整理事業で形成された商業地・住宅地であり、マンション及び商業施設が多数建ち並んでいる。</p> <p>このように立地状況から、住宅や良好な居住環境を形成する商業施設を整備する地区とすることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 同辺住民の居住環境の利便性を充実させ、健全で活気のある商業地区が形成される施設を立地する。</li> <li>2. 駅前の利便性を生かし、多数世帯が入居可能な中高層の共同住宅を想定した立地条件とする。</li> </ol>
	地区施設の整備方針	既存の施設を利用するものとし、必要に応じて地区内道路等適切に配置し、整備する。
	建築物等の整備方針	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。また、周辺の景観を乱さないように、形状・色彩・意匠その他表示方法や美観風致を壊さないものとする。

建築物等に関する事項	立地可能な用途は以下とする。 建築基準法第48条第8号に規定する近隣商業地域に建築可能な用途。ただし、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のもの。
敷地面積の最低限度	住宅の用に供する場合 200㎡ ただし、町長が敷地の形態上及び土地の利用上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。
建ぺい率の最高限度	80%
容積率の最高限度	200%
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の色彩は良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮した色彩とする。 屋外広告物は、自己の事業に供するもの及び当地区にかかる宅地・住宅の販売に関するものに限定し、形状・色彩・意匠その他表示方法が美観風致を害さないものとする。
備考	

添付書類	<input type="checkbox"/> 位置図（縮尺1/10,000） <input type="checkbox"/> 付近見取図（縮尺1/3,000） <input type="checkbox"/> 地区計画等及び地区整備計画を定める区域を明示した図面（縮尺1/2,500） <input type="checkbox"/> 字図（縮尺1/500） <input type="checkbox"/> 現況平面図（縮尺1/500） <input type="checkbox"/> 確定予定図（縮尺1/500）
------	---

(2) 地区計画決定経緯の概要書

① 決定内容

鳥栖基山都市計画の都市計画区域に、地区計画区域（会田地区地区計画）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	平成28年 3月17日	
2. 県と下協議（回答）	平成28年 3月29日	
3. 地元説明会	平成28年 5月30日	
4. 原案作成	平成28年 5月30日	
5. 原案の公告・縦覧	平成28年 6月11日 ～6月30日	縦覧期間2週間 意見書提出期間1週間
6. 都市計画案の作成	平成28年 7月上旬	
7. 県と事前協議	平成28年 7月11日	
8. 県と事前協議（回答）	平成28年 8月2日	
9. 案の公告・縦覧	平成28年 10月14日 ～10月28日	縦覧・意見提出期間 2週間
10. 基山町都市計画審議会	平成28年 11月4日	
11. 県への同意協議申出	平成28年 11月11日	
12. 県の同意	平成28年 12月1日	
13. 決定告示	平成29年1月10日	

### ③決定理由

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。

当地区は、JR鹿児島本線駅前の好立地に加え、国道3号に接続する幹線道路（県道九千部山公園線）も整備完了した。また、周辺開発団地や空地もほぼ販売完了し成熟期を迎えており、当該地周辺のまちなみが旧土地利用当時（約30年前）と様変わりしており、工場での利用や現況のような駐車場（空多数）、空地のような利用では、地区の特性が生かされておらず、また、周辺に与える環境やイメージにもそぐわない。そこで、地権者3名からの共同による申し出（平成28年3月2日付け 基ま第1180号）を受け、本地区計画を設定することとした。

### ④対象地区

基山町大字長野字会田750番1、751番1、753番3、756番2、756番7、757番5、  
758番4、758番5、767番 計9筆

### ○その他特筆すべき事項

会田地区地区計画インフラについての整備方針

#### 1. 上水道事業に関すること

今回の地区計画策定を機に、本町大字長野字会田の一部について、佐賀東部水道企業団の給水区域から鳥栖市の給水区域へ移行していきたい旨の本町の意向を、佐賀東部水道企業団へ伝えている。

現在、鳥栖市と本町並びに佐賀東部水道企業団との協議・調整を行っている。

#### 2. 下水道事業に関すること

今回の地区計画策定を機に、本町大字長野字会田の一部の鳥栖市公共下水道への接続に向けて、鳥栖市と本町との協議・調整を行っている。