

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 | <p>地区計画等の目標</p> <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> |
| | <p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項</p> <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。