

鳥栖基山都市計画地区計画
(三川上三川下地区) の決定について

基 定 第 4 2 1 号
令和5年8月23日

基山町都市計画審議会 会長 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（三川上三川下地区）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 三川上三川下地区地区計画

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。	
	調整池を3箇所以上設けるものとする。	
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	60%
	建築物の容積率の最高限度	200%

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。

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（三川上三川下地区地区計画）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 4月21日	
2. 下協議（県の回答）	令和 4年 5月13日	
3. 原案作成	令和 4年 7月5日	
4. パブリックコメント	令和 4年 7月7日 ～8月5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 7月28日	R5.6/1、6/10、6/12に小郡市、鳥栖市地元住民対象の説明会を開催
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 7月22日 ～8月5日	意見書の提出1件
7. 公聴会	令和 4年 8月16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 5年 6月15日	
9. 県と事前協議	令和 5年 6月27日	
10. 事前協議（県の回答）	令和 5年 7月6日	
11. 案の公告・縦覧	令和 5年 7月28日 ～8月10日	縦覧期間2週間 意見書提出期間2週間 意見書の提出1件
12. 基山町都市計画審議会	令和 5年 8月28日	
13. 県への協議申出	令和 5年 9月上旬	
14. 県の回答	令和 5年 10月上旬	
15. 決定告示	令和 5年 10月下旬	

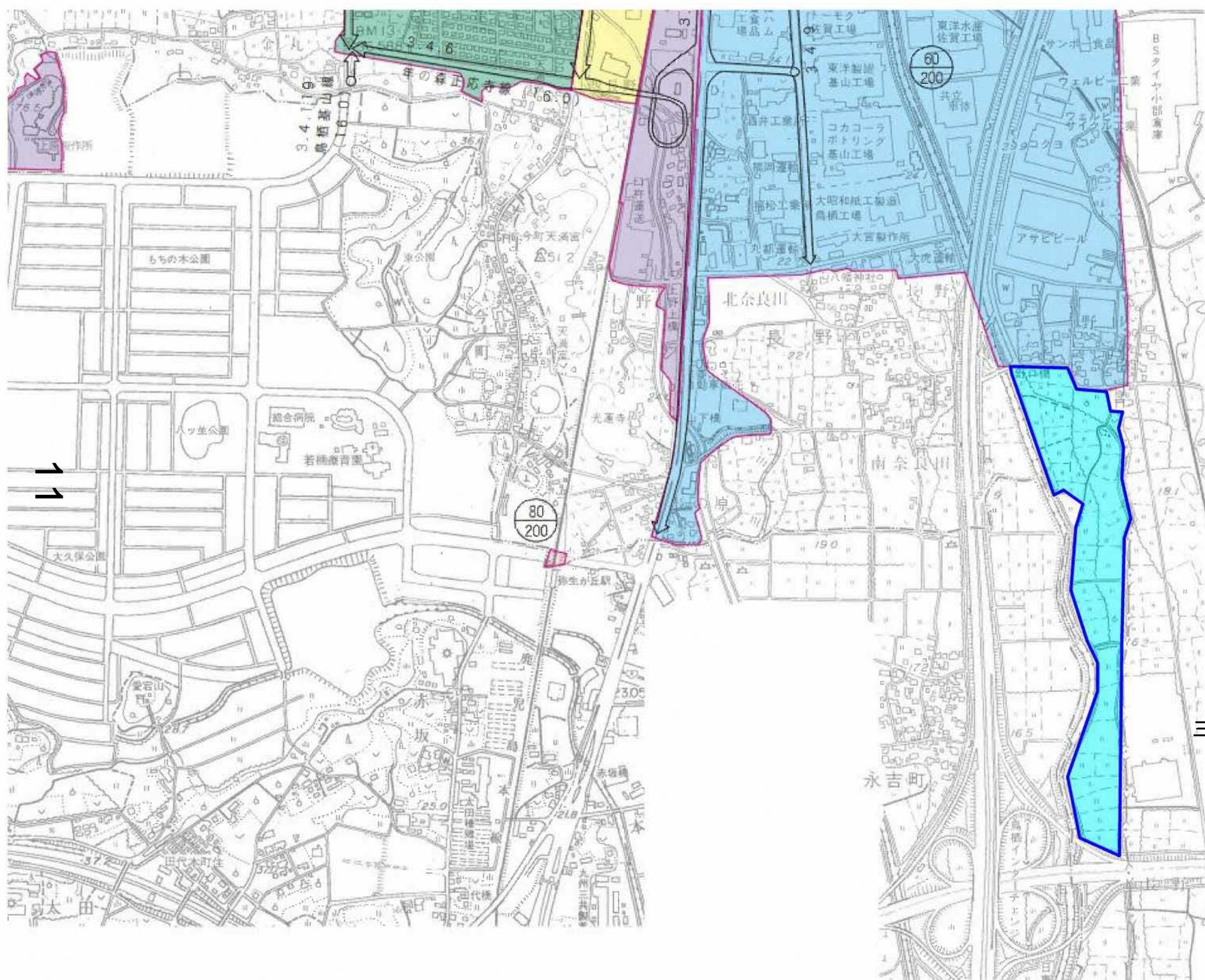
③対象地区

三養基郡基山町大字長野字三川下17番3、17番4、17番5、18番1、19番1、19番4、19番5、20番、21番1、23番1、23番3、24番1、25番1、25番3、26番1、26番2、26番5、26番6、27番1、28番1、29番1、29番2、29番6、29番7、29番2地先

三養基郡基山町大字長野字三川上33番1、34番、35番、36番、37番1、37番2、38番1、38番2、39番1、39番2、40番1、42番、43番、45番、46番、46番2、48番、50番1、50番2、51番、52番、56番、57番、58番、59番、60番1、61番1、61番2、62番、63番1、63番2、65番、66番、67番1、67番2、68番1、68番2、71番1、71番2、71番3、72番、74番1、74番2、75番、77番1、78番1、78番6、78番7、79番1、80番1、81番1、82番1、84番、88番、34番地先、35番地先、59番地先、71番2地先、72番地先里道、72番地先水路、77番1地先、81番1地先、82番1地先、84番地先、88番地先

三養基郡基山町大字長野字野口89番、89番地先

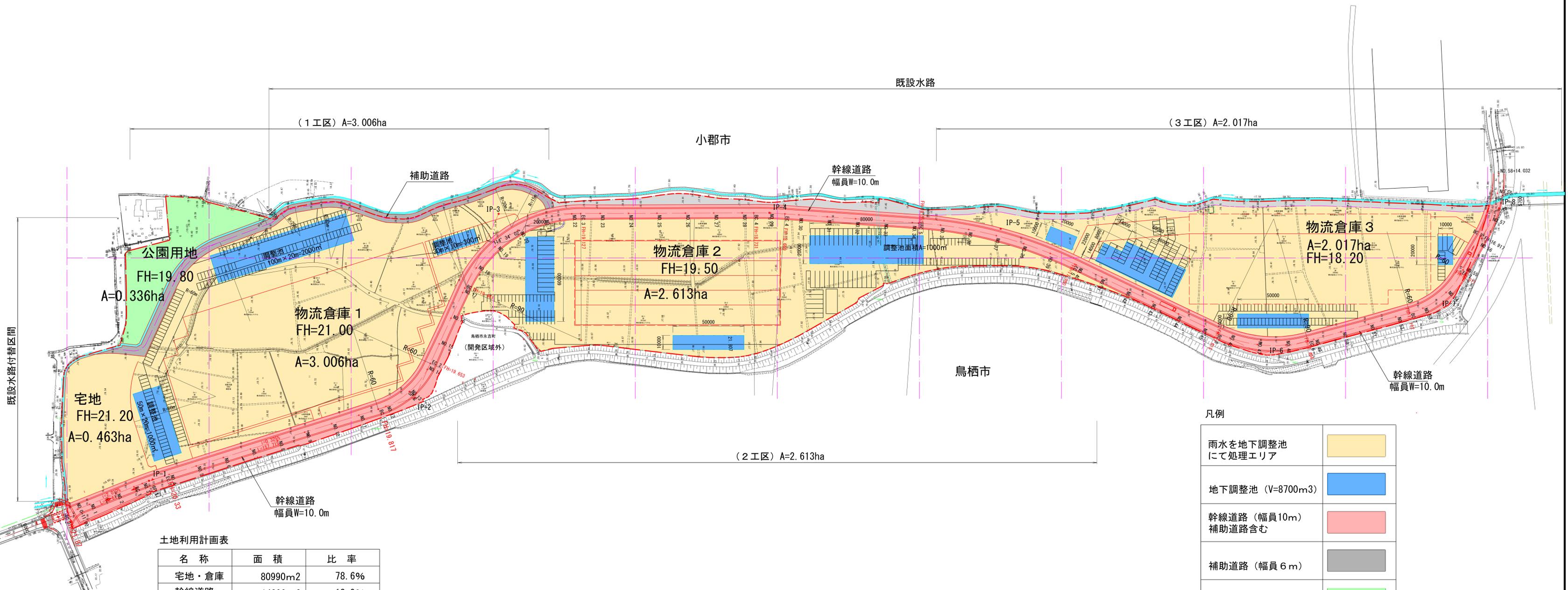
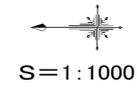
計 9 2 筆



三川上三川下地区
地区計画
約10.4ha

計画図

土地利用計画平面図



土地利用計画表

名称	面積	比率
宅地・倉庫	80990m ²	78.6%
幹線道路	14290m ²	13.9%
補助道路	3960m ²	3.8%
水路	430m ²	0.4%
公園	3360m ²	3.3%
合計	103030m ²	100.0%

凡例

雨水を地下調整池にて処理エリア	
地下調整池 (V=8700m ³)	
幹線道路 (幅員10m) 補助道路含む	
補助道路 (幅員6m)	
公園	
水路	

※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（三川上三川下地区）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	直接持参	令和4年8月5日	<p>地区計画の不透明な点 ・計画図には基本的な縮尺、方位、位置がなく、また河川・道路・集落の記載がなく、全体の計画がわからない。また、基山町、鳥栖市、小郡市との境界の記載がない。</p>	<p>パブリックコメントで公開した土地利用計画図には、指摘いただいた項目を記載しておりませんでした。指摘いただいた項目を修正した土地利用計画図を案の公告・縦覧の際に公開いたします。</p>
			<p>豪雨水害に対する対策 ①調整池を3か所設置との説明だが、調整池の規模、設置場所が不明であり、三川上三川下地区は洪水浸水想定地区であるだけに、十分な対策が必要になる。調整池について説明すること。また、満水時の放流方法も不明である。 ②野口集落は立野工業団地と地区計画による流通団地に挟まれることになり、水害発生頻度が高くなる恐れがある。対策を明らかにすること。 ③三川上三川下地区の下流側には鳥栖市の日恵寺地区があり、豪雨時に流れこむ可能性があり、対策を明らかにすること。 ④農業用水路の確保は必要であり、どのような設計になっているのか不明であり、明らかにすること。</p>	<p>調整池については、開発業者が佐賀県県土づくり本部河川砂防課の「大規模開発における調整池の設置基準（案）（平成24年4月）」に従い流量計算の試算を行っている段階であり、規模や設置箇所についてはまだ確定しておりません。調整池の規模や設置場所については、県まちづくり課、河川砂防課と十分に協議し、野口集落や日恵寺地区で水害が発生することのないよう開発業者へ指導いたします。また農業用水路については、今後計画地内の水路の付け替え等について地元の水利組合と十分協議を行い、周辺農地に支障をきたすことのないよう開発業者へ指導いたします。</p>
			<p>交通安全対策 ①地区計画内を横断する道路の形状（道路幅・歩道幅）、交通量が不明であり、明らかにすること。 ②立野団地を通る1級町道桜町・伊勢山線からの交通量が格段に増加すると予想できるが、野口集落からの合流地点の安全対策はどのようにするのか。 ③2級町道弓場下・野口線の拡幅は必要であるが、どのようにするのか。 ④3級町道野口・日恵寺線、及びその脇の水路の改修計画はあるのか。</p>	<p>パブリックコメントで公開した土地利用計画図には、道路の形状を記載しておりませんでした。道路の形状を追記した土地利用計画図を案の公告・縦覧の際に公開いたします。また、野口集落からの合流地点の安全対策については、開発許可申請までに、進出予定企業から通行予定台数の提示を受けて、県や警察などの関係機関と交通安全対策について協議します。なお、計画区域内に整備される開発道路は、大型トラックや通勤者の車の交通量に対応できる幅員を確保し、2級町道弓場下・野口線、3級町道野口・日恵寺線の交通量が増加することがないように配慮します。そのため、2級町道弓場下・野口線、3級町道野口・日恵寺線については、拡幅や改修を行う予定はありません。3級町道野口・日恵寺線脇の水路については、今後排出水量等の調査を行い、必要な場合は改修を行うよう開発業者へ指導いたします。</p>

鳥栖基山都市計画地区計画（三川上三川下地区）の案に係る意見書 提出意見とその回答

14

番号	提出方法	提出日	意見	基山町の回答
1	直接持参	令和5年8月9日	103,030㎡の計画区域内の雨水を地下調整池で地下浸透させることに不安がある。近年の長雨、ゲリラ豪雨に対応できる根拠が示されていない。	調整池については、開発業者が佐賀県県土づくり本部河川砂防課の「大規模開発における調整池の設置基準（案）（平成24年4月）」に従い流量計算の試算を行っている段階であり、規模や構造についてはまだ確定していません。調整池の規模や構造については、開発申請時に県まちづくり課、河川砂防課と十分に協議し、水害が発生することのないよう開発業者へ指導します。
			地下調整池からの越水に備え、秋光川に流出するためのポンプを設置する必要があるのでは。	調整池の規模及び構造については、開発申請時に県まちづくり課、河川砂防課と協議を行う予定です。協議の結果ポンプの設置が必要な場合は、ポンプの設置を行うよう開発業者に指導します。
			地区計画区域横の農業用水路は小郡市との境界であり、今回の地区計画に合わせて改修する計画は。	地区計画区域東側の計画区域外の水路は現時点では改修を行う予定はありませんが、開発申請時に行う水路の流量調査の結果、水路の改修が必要な場合は、水路を改修するよう開発業者へ指導します。
			町道野口・日恵寺線の改修計画は。	町道野口・日恵寺線について、物流倉庫1に接してる箇所については拡幅し幅員が6m以上になるよう整備を行います。また物流倉庫2・3に接している箇所については、整備等は行わず現状のままとなる予定です。
			野口橋横で十字交差点になるが、交通量が増大する中、事故が心配される。安全対策を講じること。	町道弓場下・野口線と開発区域の接続部分については、開発申請時に県や警察などの関係機関と協議を行い、安全対策が必要な場合は、地元と協議のうえ対策を講じるよう開発業者へ指導します。