

【資料 1】

鳥栖基山都市計画地区計画（麦尾花園地区）の原案について

地区計画等に関する申出書

令和 6 年 2 月 19 日

基山町長 様

(申出者)

住 所 東京都千代田区大手町 1-7-1

氏 名 株式会社読売新聞東京本社

代表取締役 村岡 彰敏

(申出者)

住 所 福岡県福岡市博多区住吉 2-

氏 名 株式会社リアルティリンク

代表取締役 木村 敬一郎

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	麦尾花園地区地区計画
	位 置	基山町大字園部字麦尾 2513-1、2517-2、2518-1、2520、2522-1、2522-5、2522-6 及び 2518-1 地先里道・同地先町道、2522-5 地先水路。 基山町大字園部字花園 2525-1、2525-3、2605-1、2605-2、2606-1、2606-2、2607、2608、2609、2610-1、2610-2、2611-1、2611-2、2611-3、2611-4、2611-5、2612 及び 2611-2 地先里道、2612 地先水路。 基山町大字園部字鈴町 2630、2632-1、2632-2 及び 2630 地先水路。
	面 積	約 39502.70 m ²
土地利用の方針		鳥栖北部丘陵新都市（基山グリーンパーク）周辺の園部インターチェンジ東側付近の土地約 39502.70 m ² を株式会社リアルティリンクが買い取り、宅地造成完了後、株式会社読売新聞東京本社及び株式会社アスカ・コーポレーションに譲渡して営業用倉庫及び事務所として使用することで、物流機能を備えた産業集積地域を形成し、基山グリーンパークを補完するものとする。

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) 近隣住民に対して地区計画の説明を行っていることが確認できる書類←申出書提出前に事業者主催の説明会を開催し議事録等を提出してください。
 - (8) その他町長が必要と認めるもの



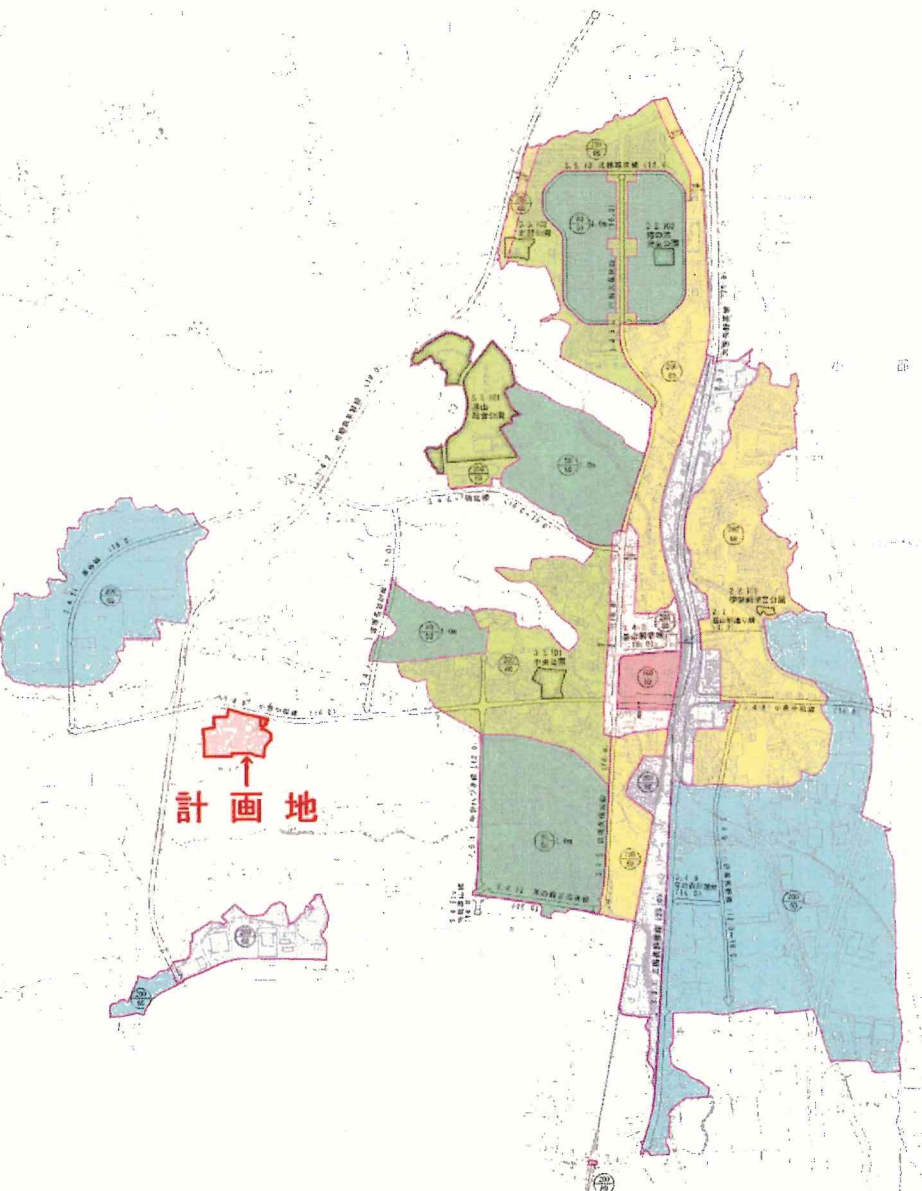
鳥栖基山都市計画地区計画 (麦尾花園地区) 原案

定住促進課

基 山 町 都 市 計 画 図

1:10,000

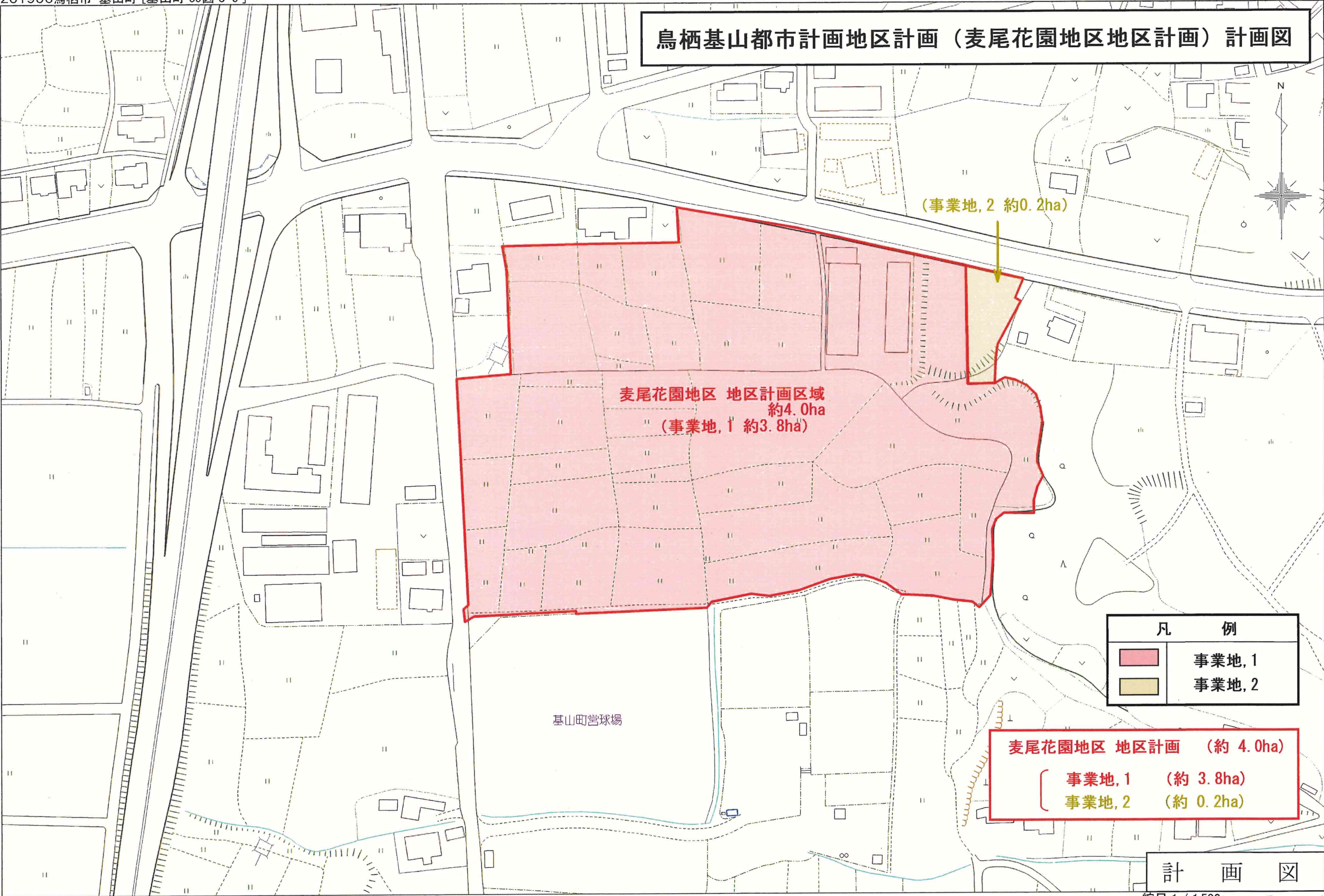
総 括 図

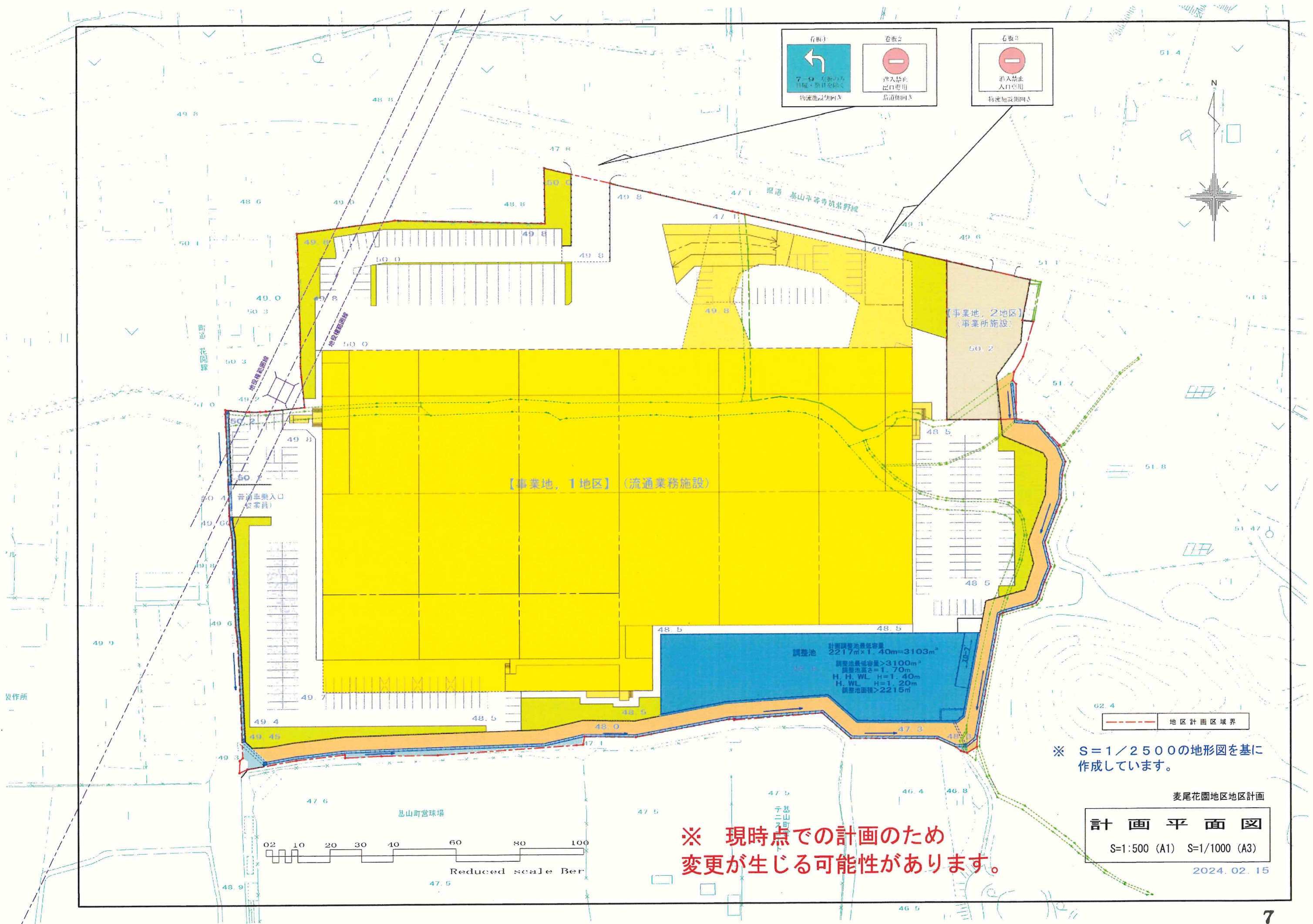


凡 例						
地 域 別	面 積	建築物の建 ぺい面の割合 に対する割合	建築物の建 築面積の割合 に対する割合	外壁の 色調の割合 に対する割合	建築物の 高さの割合 に対する割合	備考
第一種住宅地域	約 81 ha	6/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	18.7%
第二種住宅地域	約 75 ha	20/10 以下	5/10 以下	—	—	16.7%
第一種工業地域	約 87 ha	20/10 以下	5/10 以下	—	—	19.4%
近隣商業地域	約 13 ha	20/10 以下	5/10 以下	—	—	2.3%
商業地域	約 4.5 ha	40/10 以下	5/10 以下	—	—	1.1%
準工業地域	約 47 ha	20/10 以下	5/10 以下	—	—	10.5%
工業地域	約 128 ha	20/10 以下	5/10 以下	—	—	38.7%
合 計	約 345.5 ha					100%
市 公 道						
市 道 計 画 線						
市 道 化 区 画						

市 道 化 区 画

1:10,000



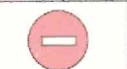


看板1



7-9 左折のみ
自車・歩道を除く
物流施設側向き

看板2



進入禁止
出口専用
県道側向き

看板3



進入禁止
入口専用
物流施設側向き

【事業地, 1地区】(流通業務施設)

【事業地, 2地区】
(事業所施設)

調整池
計画調整池最低容量
2217m²×1.40m=3103m³
調整池最低容量>3100m³
調整池高さ=1.70m
H. H. WL H=1.40m
H. WL H=1.20m
調整池面積>2215m²

地区計画区域界

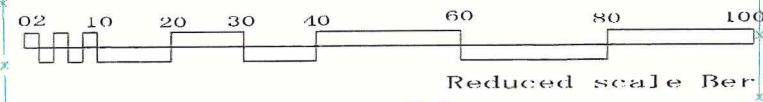
※ S=1/2500の地形図を基に
作成しています。

麦尾花園地区地区計画

計画平面図
S=1:500 (A1) S=1/1000 (A3)

2024.02.15

※ 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の決定（基山町決定）

都市計画麦尾花園地区地区計画を次のように決定する。

名 称		麦尾花園地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字園部字麦尾及び字花園
区 域 面 積		約4.0ha
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	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、北側は基山市街地から福岡市方面へと連絡する一般県道基山平等寺筑紫野線に接し、西側には久留米都市圏と福岡都市圏を連絡する主要地方道久留米基山筑紫野線が通っているなど、交通環境に非常に恵まれた地区である。また周辺には基山グリーンパークとして製造業、倉庫業、物流業等の企業が多数立地している。 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。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項	本地区は、基山町都市計画マスタープランにおいて、新たな産業用地の確保を目指す産業振興エリアに位置付けられていることから、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、周辺の工業地域と一体的に産業用地及び事務所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・建ぺい率の最高限度を定める。
	地区施設の配置及び規模	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。
		調整池を1箇所以上設けることとする。
	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6年2月19日付け基定第940号）及び企業誘致における嘆願書を受理した。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（接道部の道路幅員等）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。

③対象地区

基山町大字園部字麦尾2513番1の一部、2517番2、2518番1、2520番、2522番1、2522番5、2522番6、基山町大字園部字花園2525番1、2525番3、2605番1、2605番2、2606番1、2606番2、2607番、2608番、2609番、2610番1、2610番2、2611番1、2611番2、2611番3、2611番4、2611番5、2612番、基山町大字園部字鈴町2630番、2632番2、2632番1、基山町大字園部字麦尾2518番1地先里道、2518番1地先町道、2522番5地先水路、基山町大字園部字花園2611番2地先里道、2612番地先水路、基山町大字園部字鈴町2630番地先水路

計 3 3 筆

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（麦尾花園地区地区計画）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 6 年 3 月 5 日	
2. 下協議（県の回答）	令和 6 年 3 月 29 日	
3. 原案作成	令和 6 年 5 月 13 日	
4. パブリックコメント	令和 6 年 6 月 3 日 ～ 7 月 2 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 6 年 6 月 14 日	基山町まちづくり基本条例に基づき意見書提出期間 2 週間
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 6 年 6 月 19 日 ～ 7 月 2 日	
7. 公聴会	令和 6 年 8 月上旬	
8. 都市計画案の作成	令和 6 年 9 月下旬	
9. 県と事前協議	令和 6 年 10 月上旬	
10. 事前協議（県の回答）	令和 6 年 10 月下旬	
11. 案の公告・縦覧	令和 6 年 11 月上旬 ～ 11 月下旬	縦覧期間 2 週間 意見書提出期間 2 週間
12. 基山町都市計画審議会	令和 6 年 12 月上旬	
13. 県への協議申出	令和 6 年 12 月下旬	
14. 県の回答	令和 7 年 1 月下旬	
15. 決定告示	令和 7 年 2 月下旬	