

【資料 1】

鳥栖基山都市計画地区計画（真尻地区）決定について

鳥栖基山都市計画地区計画
真尻地区地区計画案

定住促進課

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画真尻地区地区計画を次のように決定する。

名 称	真尻地区地区計画
位 置	三養基郡基山町大字宮浦字真尻及び字玉虫
区 域 面 積	約5.8ha
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>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、北側は三井基山ニュータウンなどの大型団地に近接している。また県道300号基山公園線に隣接しており、商業施設、地元商店街、銀行等の生活施設や基山町立基山小学校及び基山町立基山中学校にも近く、住環境が非常に整った地区である。</p> <p>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>周辺環境と調和した良好な居住環境を形成することを目標とする。</p> <p>【B地区】</p> <p>周辺環境との調和を図り、周辺的生活利便性の向上を促す良好な生活利用地を形成す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>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、近接する第一種中高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・建蔽率の最高限度を定める。</p> <p>【B地区】</p> <p>周辺的生活利便性の向上を促すため、周辺環境との調和を図りつつ、生活利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>

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5.30ha	約0.50ha
	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路：幅員6m 幹線道路：幅員9m	-
		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。	-
		調整池	調整池を1箇所設けることとする。	-
		ごみ置場	ごみ置き場の住宅1戸あたりの下限面積は0.4㎡とする。また住宅10～20戸に1箇所の割合で専用のごみ置き場を設置するものとする。	-
	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、第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとする。	立地可能な用途は以下のいずれかとする。 ・診療所、保育所、老人福祉施設等の公共施設・病院・学校等のもの（ただし、自動車教習所を除く） ・日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のうち、その床面積が1,500㎡以下かつ売場面積が1,000㎡以下で、2階以下のもの ・パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が50㎡以下のもの
		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	60%	60%
		建築物の容積率の最高限度	200%	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4月16日付け基定第54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（真尻地区地区計画）を設定する。

② 計画決定までの手続き

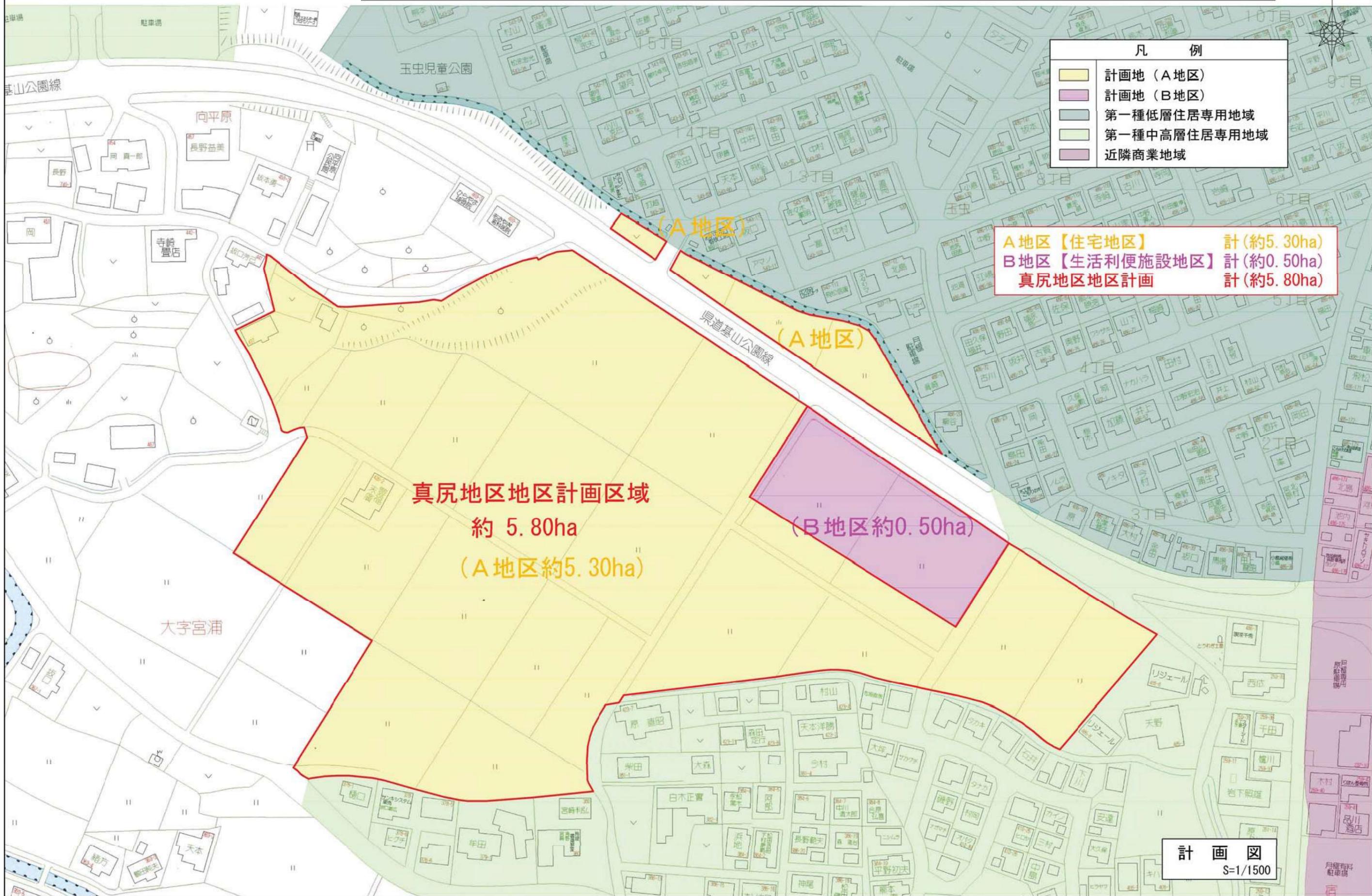
事 項	時 期	備 考
1. 素案作成及び県と下協議	令和 6年 8月 23日	
2. 下協議（県の回答）	令和 6年 9月 26日	
3. 原案作成	令和 6年 10月 17日	
4. パブリックコメント	令和 6年 11月 5日 ～ 12月 4日	基山町まちづくり基本条例に基づき 30日間
5. 住民説明会	令和 6年 11月 14日	
6. パブリックコメントに基づく原案に対する意見の募集	令和 6年 11月 21日 ～ 12月 4日	基山町まちづくり基本条例に基づき 意見書提出期間 2週間 意見書の提出 2件
7. 公聴会	令和 7年 2月 19日	
8. 都市計画案の作成	令和 7年 10月 2日	
9. 住民説明会	令和 7年 10月 30日	
10. 県と事前協議	令和 7年 11月 4日	
11. 事前協議（県の回答）	令和 8年 1月 23日	
12. 案の公告・縦覧	令和 8年 2月 2日 ～ 2月 16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
13. 基山町都市計画審議会	令和 8年 2月 20日	
14. 県への協議申出	令和 8年 2月下旬	
15. 県の回答	令和 8年 3月中旬	
16. 決定告示	令和 8年 3月下旬	

③対象地区

大字宮浦字真尻372番1、372番2、372番4、372番8、373番1、418番、419番、
420番、422番1、424番、425番、426番、426番2、427番、428番1、428番1地先道路、
429番1、429番1～429番2地先道路、429番2、430番1、430番1地先道路、431番、431番
地先水路、432番1、433番1、434番1、435番1、435番2、435番2～480番2地先水路の一
部、437番、438～440番3地先道路の一部、438番、439番、440番1、440番3、474番、
477番1、479地先水路、479番、480番1、480番2、481番1、481番3、483番1、483番3、
483番5、483番6（の一部）、484番、大字宮浦字玉虫540番1、542番1、542番3、
542番4

計 5 1 筆

鳥栖基山都市計画地区計画（真尻地区地区計画）計画図



凡 例	
	計画地（A地区）
	計画地（B地区）
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	近隣商業地域

A地区【住宅地区】	計(約5.30ha)
B地区【生活利便施設地区】	計(約0.50ha)
真尻地区地区計画	計(約5.80ha)

真尻地区地区計画区域
約 5.80ha
(A地区約5.30ha)

(B地区約0.50ha)

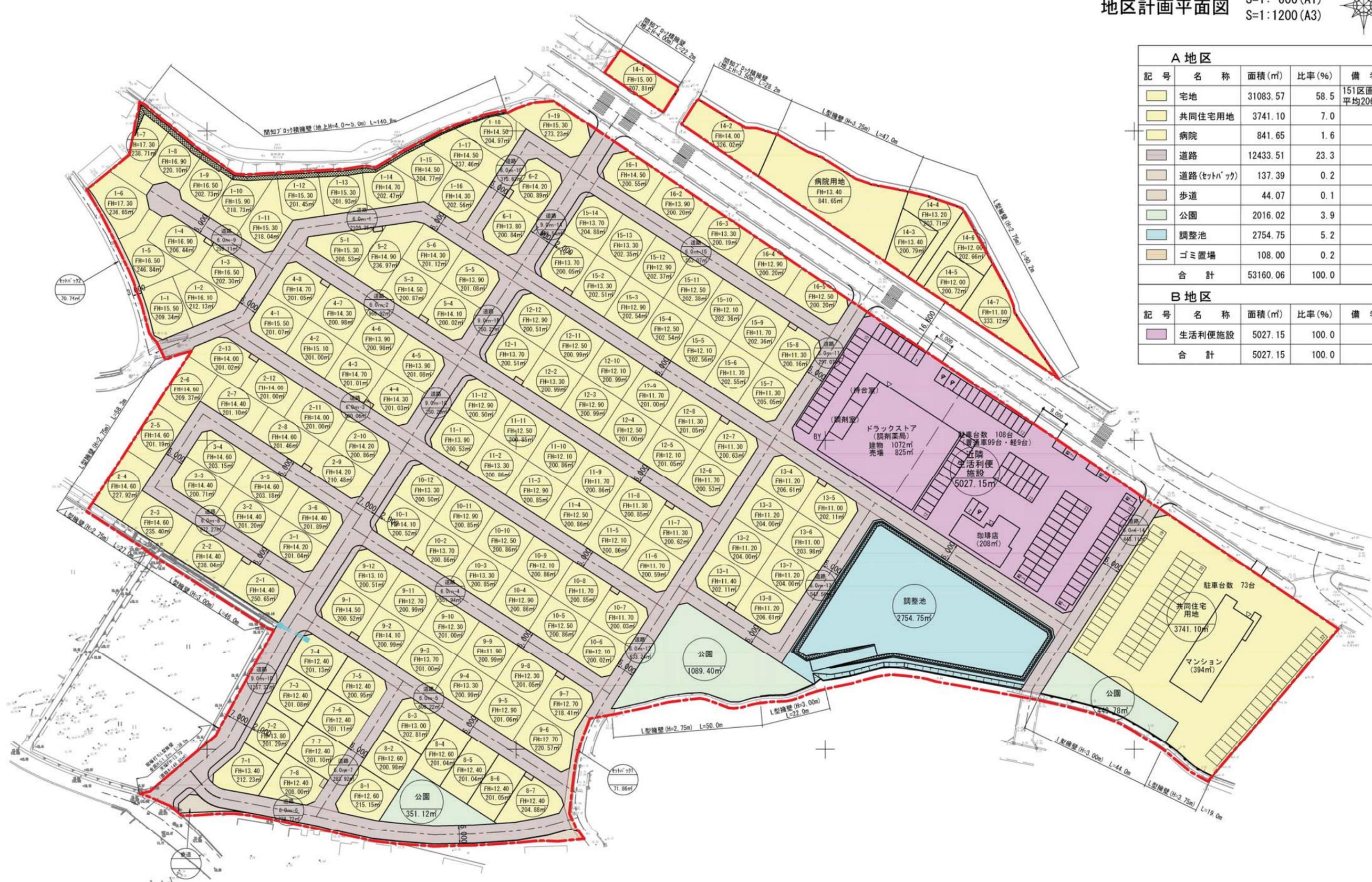
計 画 図
S=1/1500

三養基郡基山町大字宮浦 地内 平面図

地区計画平面図 S=1: 600(A1)
S=1:1200(A3)

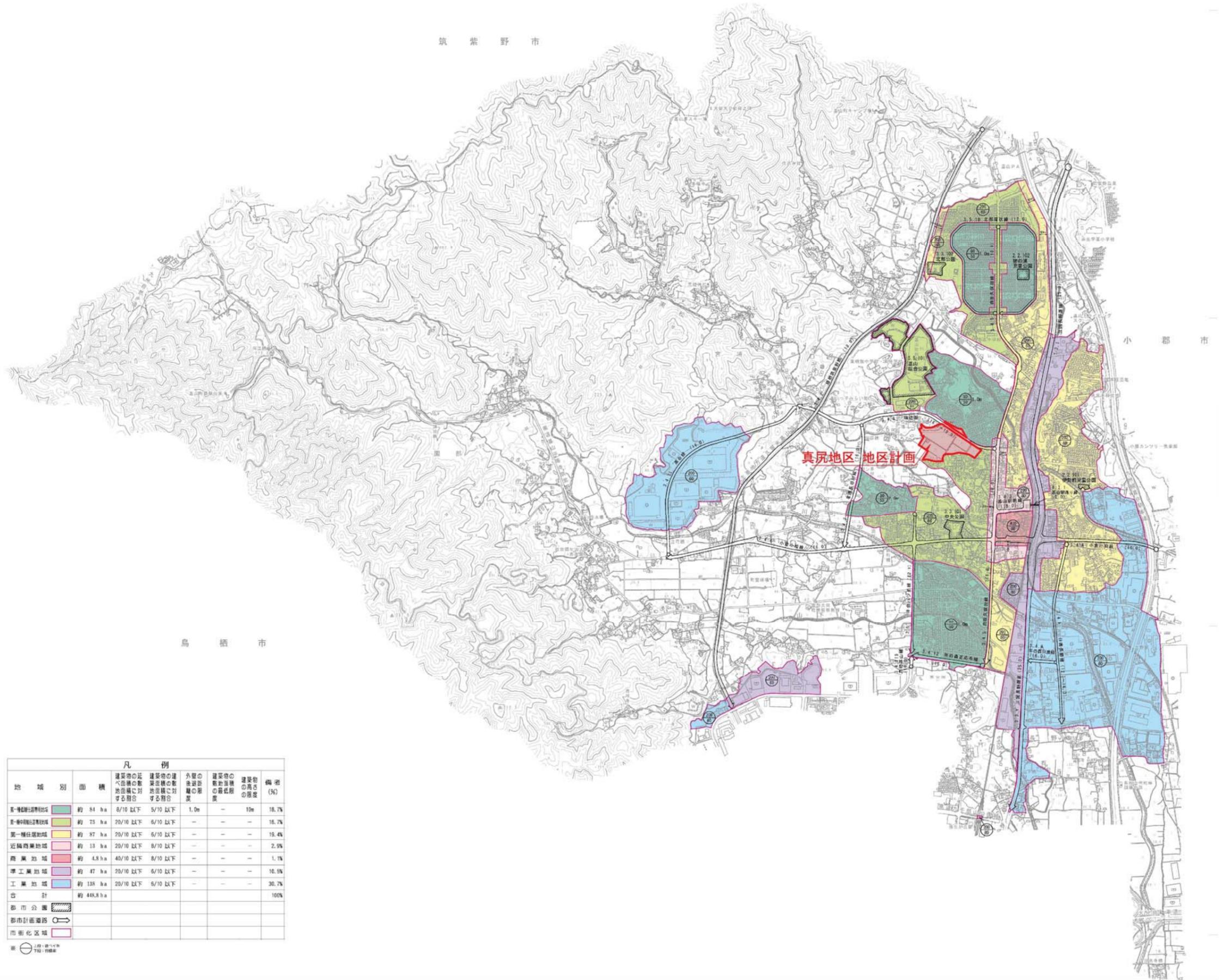


A 地区				
記号	名称	面積(m ²)	比率(%)	備考
■	宅地	31083.57	58.5	151区画 平均206m ²
■	共同住宅用地	3741.10	7.0	
■	病院	841.65	1.6	
■	道路	12433.51	23.3	
■	道路(セツパツク)	137.39	0.2	
■	歩道	44.07	0.1	
■	公園	2016.02	3.9	
■	調整池	2754.75	5.2	
■	ゴミ置場	108.00	0.2	
合計		53160.06	100.0	
B 地区				
記号	名称	面積(m ²)	比率(%)	備考
■	生活利便施設	5027.15	100.0	
合計		5027.15	100.0	



作成日：令和7年6月24日

(200m²)



凡 例							
地 域 別	面 積	建築物の延床面積の敷地面積に対する割合	建築物の高さの敷地面積に対する割合	外壁の高さの敷地面積に対する割合	建築物の敷地面積の割合	建築物の高さの割合	備考 (%)
第一種住居地域	約 84 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	-	10m	16.7%
第二種住居地域	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 4.8 ha	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 448.8 ha						100%
都市公園							
都市計画道路							
市街化区域							

※ 上段：第一種住居地域
下段：第二種住居地域

鳥栖基山都市計画地区計画（真尻地区）の案に係る意見書 提出意見とその回答

番号	意見	基山町の回答	備考
1	<p>計画案の集合住宅について</p> <p>1) 集合住宅は必要でしょうか？ 理由は、既存住宅を見下ろすようになる 既存住民の軽視につながらないか 集合住宅→戸建をリクエスト 駅チカでもないのに、その場所に構想である理由が見いだせない</p> <p>集合住宅でなければならないのなら（その理由も知りたい）</p> <p>2) 低層階にしてほしい 長野地区のように巨大な物流倉庫は 景観改悪になる</p> <p>3) 賃貸ではなく分譲 土地に根を張り住み続けてもらえる方を増やしてほしい</p> <p>以上</p>	<p>1) 現在でも町内に集合住宅は点在しており、限られた土地をできる限り活用し住宅用地のニーズを満たしたいと考えておりますが、具体的な土地利用に関しては今後の開発段階で変更となる可能性があります。</p> <p>2) 今回の計画において集合住宅予定地は第一種中高層住居専用地域に建築可能なものという用途制限を設けております。また、建物の高さについては周辺環境に配慮するよう協議してまいります。</p> <p>3) 現時点で集合住宅の運営者は決定しておらず運営方法は不明ですが、ご意見のとおり町に長く住み続けていただける方を増やす方向で業者と協議してまいります。</p>	
2	<p>—もっと広い心での対応を— 全体像をみますと公園が調整域に隣接、さらに南側に抜ける団地近くに一カ所（マンション敷地は除く）と端っこに追いやられている。基山っ子みらい館はありますが行政施設です。子どもさんの足、お母さんの目線に立ちましょう。例えば〔区画図1-5〕の家族が調整池近くの公園まで散歩しながら9m道路を横断し、さらに250mも歩くんですよ。ちょっと遊びに行くには遠すぎはしませんか。9m道路が往来が激しいかそうでないか、今の段階では分かりませんが〔区画図2-11〕周辺に“お遊び広場があればと思います。柔軟な心で考えていただけないでしょうか。</p> <p>基山町は移住、子育てなどに力を注がれておられると聞いています。この町は、この団地（街）は幼稚園、小・中学校は近いし、行政も近いさらに病院？日用品？などの買い物が近い—と申し分ない場所なんです。 デザイン性も大事でしょう。呼び物としては県内初の無電柱化だった。景観的に見てみたかったです。しかし、住む人、生活する家族、町に入居・町に税金を入れてくれる人を今、一度考えましょう。ゆとり生活がなくては息が詰まってしまう。 —もっと広い心での対応をお願いします—</p>	<p>町全体の公園の位置を考慮した配置で検討しており、周辺の玉虫公園や総合公園等もご利用いただけると考えております。</p>	