

【資料3】

鳥栖基山都市計画地区計画（灰塚地区）原案について

鳥栖基山都市計画地区計画 (灰塚地区) 原案

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）

都市計画灰塚地区地区計画を次のように決定する。

名 称		灰塚地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字小倉字灰塚
区 域 面 積		約0.14ha
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>本地区は基山町の最東部に位置しており、地区の西側に九州縦貫自動車道、南側に鳥栖ジャンクション、南東側に小郡インターチェンジが近接している、交通利便性に恵まれた地区である。</p> <p>また、基山町都市計画マスタープランにおいて産業エリア、本地区と隣接する福岡県小郡市の第2次小郡市都市計画マスタープランでは工業流通機能集積ゾーンと位置付けられている。</p> <p>両地区を一体的な工業流通業務施設とする目的で小郡市と基山町がそれぞれ地区計画を定め、周辺の営農環境、施設に配慮しながら工業流通施設の立地を目指し、地域経済の活性化に資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、隣接する小郡市区域を含んだ一体的な開発を行う流通・工業地ゾーンとして、周辺環境と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・建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	特になし。
	建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 倉庫 2 工場（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（る）項第一号に掲げる事業を営む工場を除く） 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9第1項の表準工業地域の欄に定める危険物の数量を超えないもの（火薬取締法（昭和25年法律第149号）に定める火薬類を除く。） 4 前各号に掲げる建築物に附属するもの

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%
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は3m以上とする。
壁面後退区域における工作物等の設置の制限	<p>壁面後退区域には工作物等を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路交通標識等公益上必要なもの 2 自己の店名を表示した屋外広告物、誘導サイン 3 路線バス停留所の上屋 4 公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
建築物等の高さの最高限度	30m
屋外広告物の形態又は意匠制限	<p>屋外広告物の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屋外広告物は、次に掲げる自己の用に供するもの以外を掲出ししないものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地上に設置する広告物は、高さ10m以下(広告板については、高さ5m以下)とし、表示面積は、1面10㎡以下とする。ただし、表示面積の1/3を超えて、彩度6.0(青系は彩度4)を超える色彩を使用する場合は、5㎡以下とする。 (2) 地色については、周辺環境、建築物等と類似又は調和するものとする。 (3) 動光、点滅照明その他これらに類するものは、設置をしないこととする。 (4) 反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。 (5) 電光表示装置を用いて映像を映し出すものは、設置又は表示をしないこととする。
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、周辺環境に配慮する防音壁等は除く。

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 7 年 7 月 23 日付け基定第 347 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

【当日差替】

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（灰塚地区地区計画）を設定する。

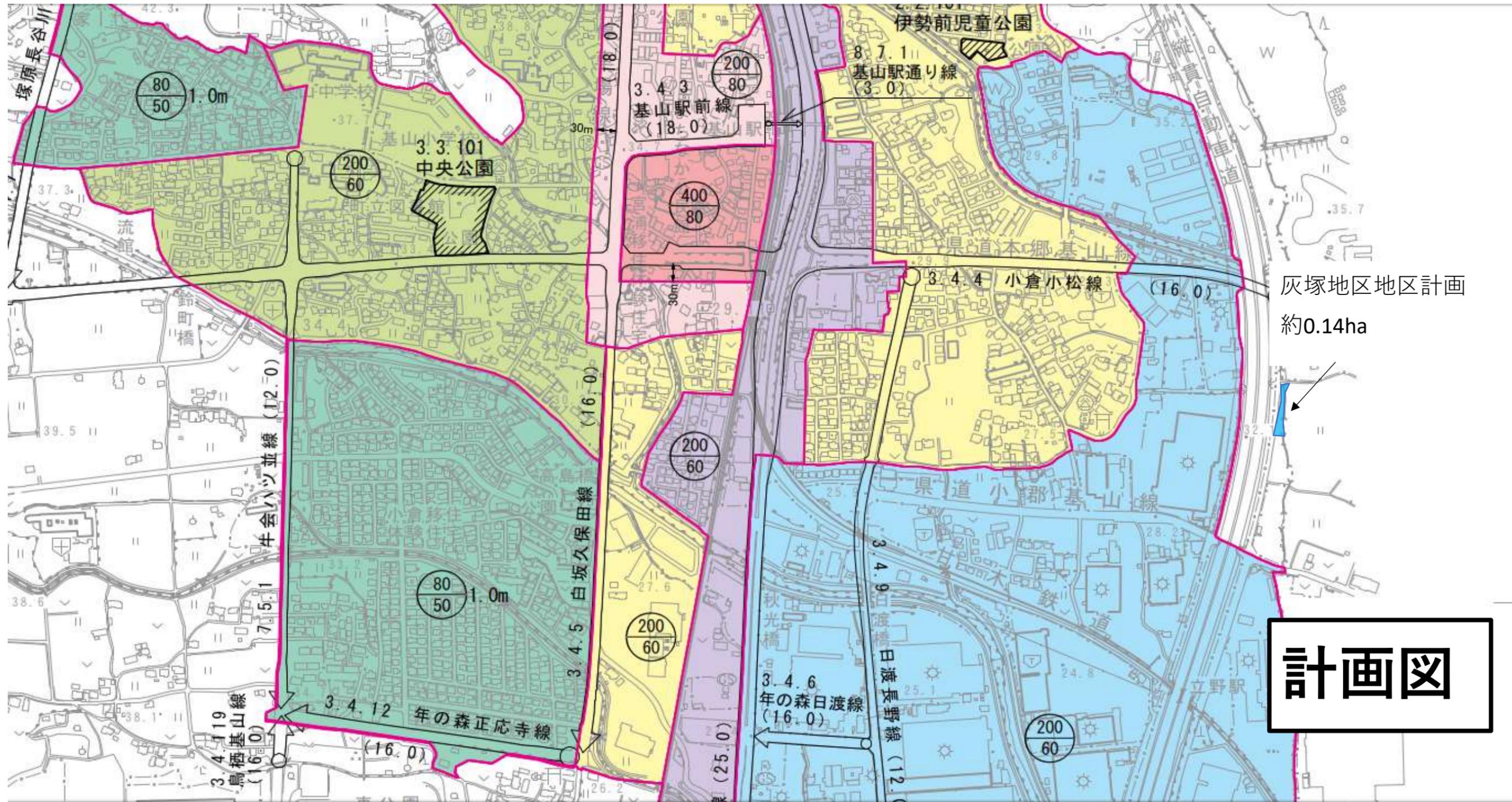
②計画決定までの手続き

事 項	時 期	備 考
1. 素案作成及び県と下協議	令和 7年 9月12日	
2. 下協議（県の回答）	令和 7年10月22日	
3. 原案作成	令和 8年 2月下旬	
4. パブリックコメント	令和 8年 3月上旬 ～4月上旬	基山町まちづくり基本条例に基づき30日間
5. 地元説明会	令和 8年 4月中旬	
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 8年 4月上旬 ～4月中旬	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
7. 公聴会	令和 8年 4月中旬	
8. 都市計画案の作成	令和 8年 5月上旬	
9. 県と事前協議	令和 8年 5月中旬	
10. 事前協議（県の回答）	令和 8年 6月上旬	
11. 案の公告・縦覧	令和 8年 6月中旬 ～6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 8年 7月上旬	
13. 県への協議申出	令和 8年 7月中旬	
14. 県の回答	令和 8年 8月中旬	
15. 決定告示	令和 8年 8月下旬	

③対象地区

三養基郡基山町大字小倉字灰塚83番1、64番1、79番2、66番1

計4筆



灰塚地区地区計画
約0.14ha

計画図

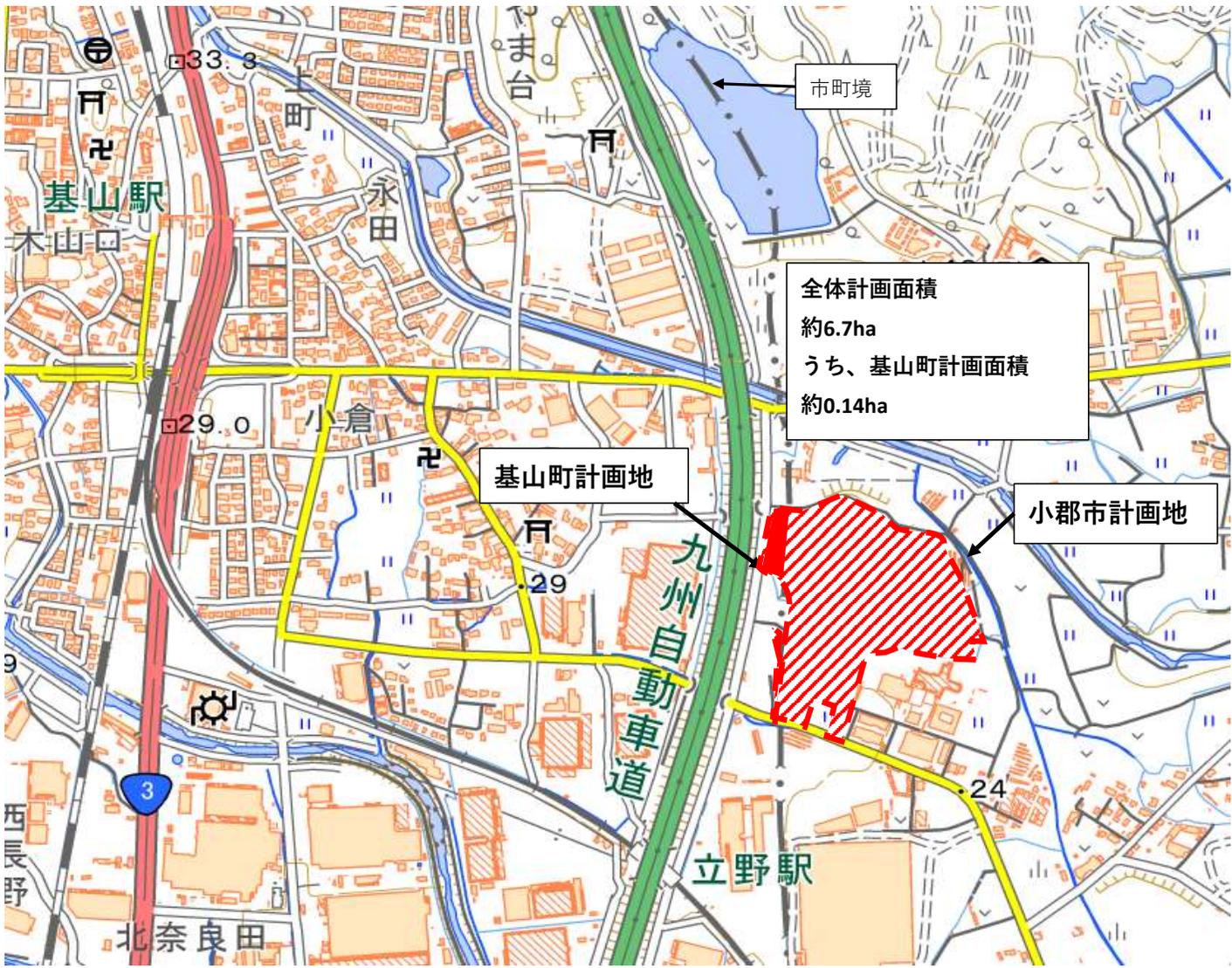
小郡市三沢・基山町小倉地区 開発事業
土地利用計画平面図

縮尺 1 : 1500



凡例	
	開発区域界
公共用地	 道路用地
	 水路用地
宅地	 通路
	 緑地
	 調整池





【資料3】
当日配布資料