

【資料2】

鳥栖基山都市計画地区計画（塚原北地区）の原案に
ついて

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画塚原北地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | | 塚原北地区地区計画 |
| 位 置 | | 三養基郡基山町大字宮浦字塚原 |
| 区 域 面 積 | | 約1.6ha |
| 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>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、地区周辺には医療機関、公立小中学校、基山町立図書館、多世代交流センター憩の家が立地する住環境が非常に整った場所である。</p> <p>さらに当地区は、JR鹿児島本線基山駅から約1kmに位置しており、基山町立地適正化計画においても人口誘導を図るべき地区としている。このような状況から、本地区計画は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>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、近接する第一種低層住居専用地域及び塚原地区地区計画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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | |
| | 道路は幅員を6m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。 | |
| | 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。 | |
| | 建築物等の用途の制限 | 立地可能な用途は、第一種低層住居専用地域に建築可能なものとする。 |
| | 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 | 50% |
| 建築物の容積率の最高限度 | 80% | |
| 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敷地境界線までの距離は、1.0m以上とする。 | |
| 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7年7月25日付け基定第349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。加えて、地元からの早期宅地化の要望書が提出されている。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（塚原北地区地区計画）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 8年 1月 5日 | |
| 2. 下協議（県の回答） | 令和 8年 1月 23日 | |
| 3. 原案作成 | 令和 8年 3月 18日 | |
| 4. パブリックコメント | 令和 8年 5月上旬 ～令和 8年 6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 5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 5月上旬 ～ 6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 6月中旬 | |
| 8. 都市計画案の作成 | 令和 8年 7月上旬 | |
| 9. 県と事前協議 | 令和 8年 7月中旬 | |
| 10. 事前協議（県の回答） | 令和 8年 8月中旬 | |
| 11. 案の公告・縦覧 | 令和 8年 9月上旬 ～9月中旬 | 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 10月中旬 | |
| 13. 県への協議申出 | 令和 8年 10月下旬 | |
| 14. 県の回答 | 令和 8年 11月中旬 | |
| 15. 決定告示 | 令和 8年 11月下旬 | |

③対象地区

三養基郡基山町大字宮浦字塚原886番1、886番2、886番12、887番1、887番3、887番7の一部、887番19、888番、889番1、890番、891番1、891番2、893番1、893番2、894番、895番1、895番3の一部、895番3地先水路、903番1、904番1の一部

計 1 9 筆

塚原北地区地区計画（計画図）

縮尺=1/2500

塚原北地区地区計画
約 1.6ha

多世代交流センター
憩の家

至基山消防分署

凡 例

- 一種低層住居専用地域
- 一種中高層住居専用地域
- 計画地

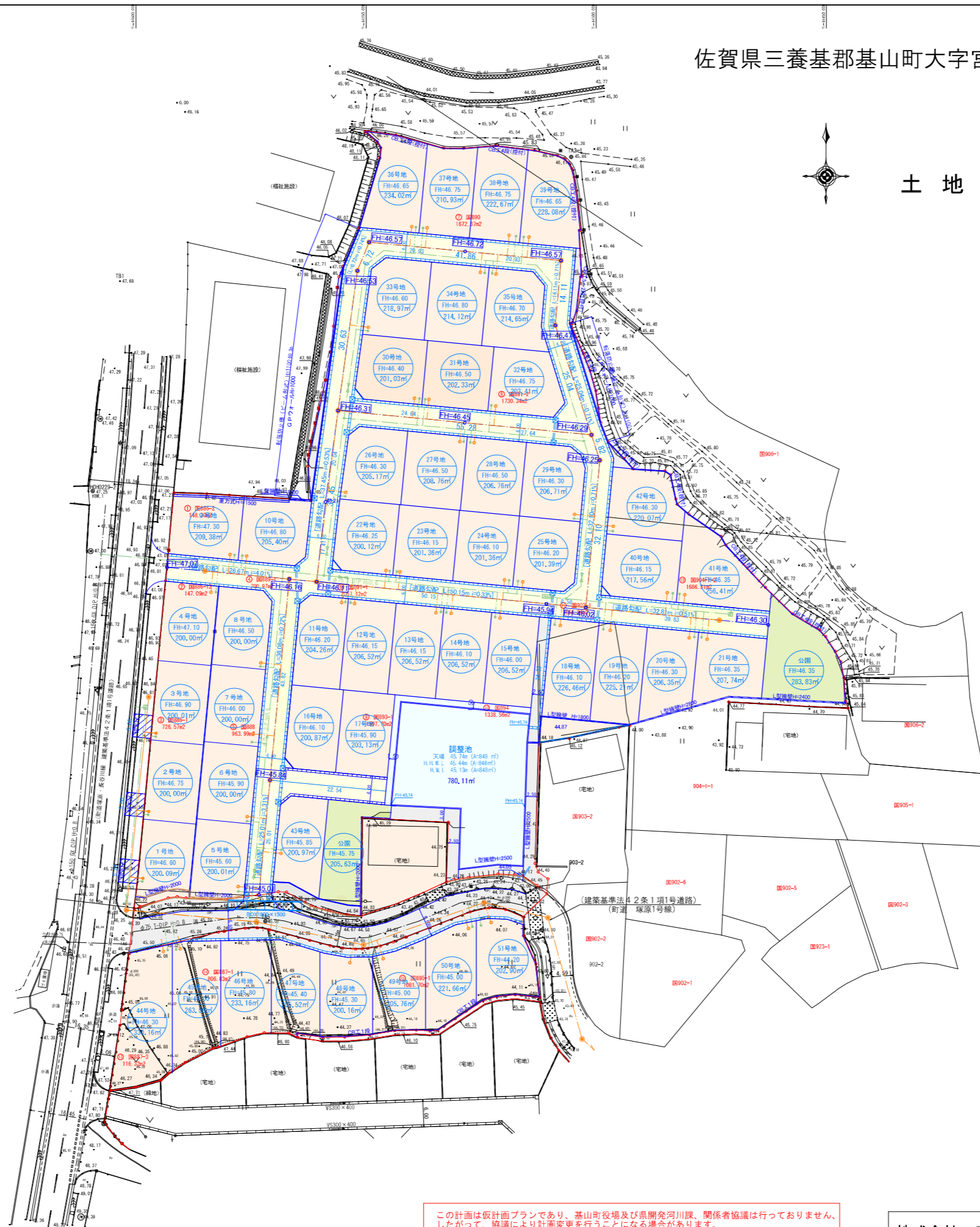


基山中学校

佐賀県三養基郡基山町大字宮浦字塚原886-1外

縮尺 1/500

土地利用計画図



| 凡例 | |
|----|------------------------------------|
| | 開発区域 |
| | 番号 計画 敷地面積 |
| | 新設SDPP測溝 |
| | CB工5段以下φ150 |
| | 現場打街渠側 |
| | 横断暗渠 |
| | 新設人孔(一号組立) |
| | 新設小口径 |
| | 小口径公共排水用 φ200 敷材管 VUφ150 |
| | 宅内排水用 φ20 |
| | 宅内排水キャップ VUφ150 宅内排水用(透過式) φ300 |
| | 切土 |
| | 盛土 |

この計画は仮計画プランであり、基山町役場及び県開発河川課、関係者協議は行っていません、したがって、協議により計画変更を行うことになる場合があります。

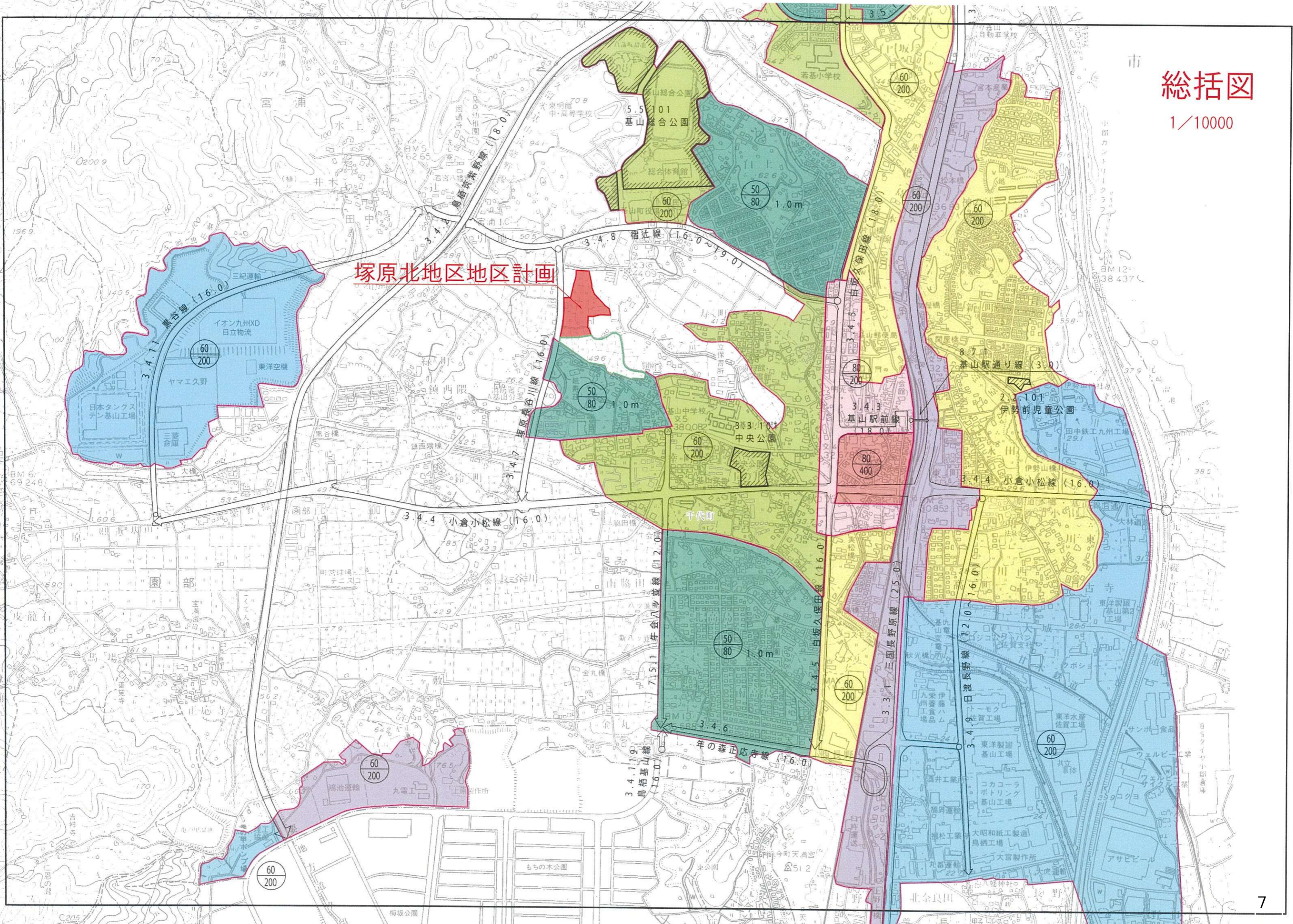
| | | | |
|-------------|---------|--------------------|--------------|
| 株式会社 田中総合設計 | | project title (仮称) | project code |
| approver | checker | title 土地利用計画図 | 1000 |
| drawn | | scale 1:500 | number A- |
| | | date R7/2/25 | |

A1用紙

総括図

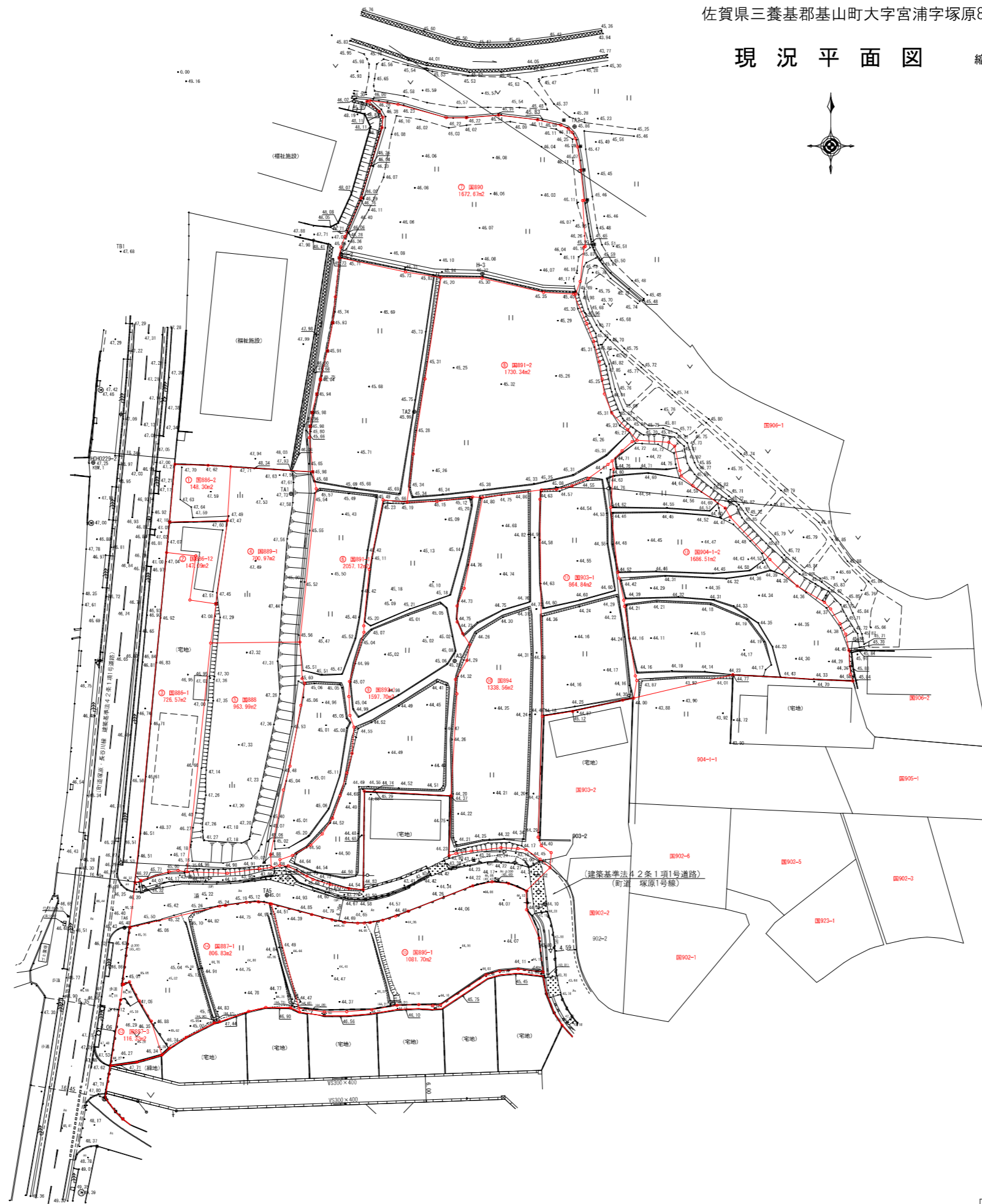
1/10000

塚原北地区地区計画



現況平面図

縮尺 1/500



A1用紙

| | | | | |
|-------------|---------|--------|--------------------|-------------------|
| 株式会社 田中総合設計 | | | project title (仮称) | project code 1000 |
| approver | checker | drawer | title 現況平面図 | scale 1:500 |
| | | | | number A- |
| | | | | date R7/2/25 |