

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	地区計画等の目標	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。 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。 【A地区】 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。 【B地区】 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便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。 【A地区】 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。 【B地区】 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、生活利便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。

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 6 m 幹線道路：幅員 9 m	－
		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 m ² 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1,500m ² 以下かつ売場面積が1,000m ² 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50m ² 以下のもの
		建築物の敷地面積の最低制限	200m ²	－
		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。