

# 第84回 鳥栖市都市計画審議会説明資料

## 新産業集積エリアの地区計画について

平成28年2月12日

鳥栖市 産業経済部 商工振興課

# 新産業集積エリアの事業概要

1

## ○目的

雇用創出や経済効果の大きな大規模企業や特定業種企業が立地できる工業用地を整備し、地域経済の活性化や雇用機会の創出を図るため、県と市が一体となり共同で新産業集積エリアを整備する。

\* 整備方式:佐賀県・鳥栖市(共同整備方式)

\* 事業主体:鳥栖市

\* 土地利用計画

開発面積:約27.9ヘクタール

分譲面積:約21.2ヘクタール

\* 対象業種:製造業等

\* 工事期間:約5年

\* 開発手法:農村地域工業等導入促進法及び地区計画による

### 佐賀県

・整備方針の策定、調整 ・規制関係の調整、国等との協議 ・現地測量、基本設計、環境調査

### 鳥栖市

・地元調整、実施設計、用地交渉、買収補償、  
・造成工事 ・維持・管理 ・団地分譲

### 県が定める特定業種

①化粧品関連 ②医療関連 ③燃料電池関連  
④ロボット関連 ⑤自動車・航空機関連  
などを重点的に選定

# 土地利用計画図(案)

2

新産業集積エリア（鳥栖地区）土地利用計画図

開発区域面積：27.95ha  
造成区域面積：27.20ha



(1) 土地利用計画

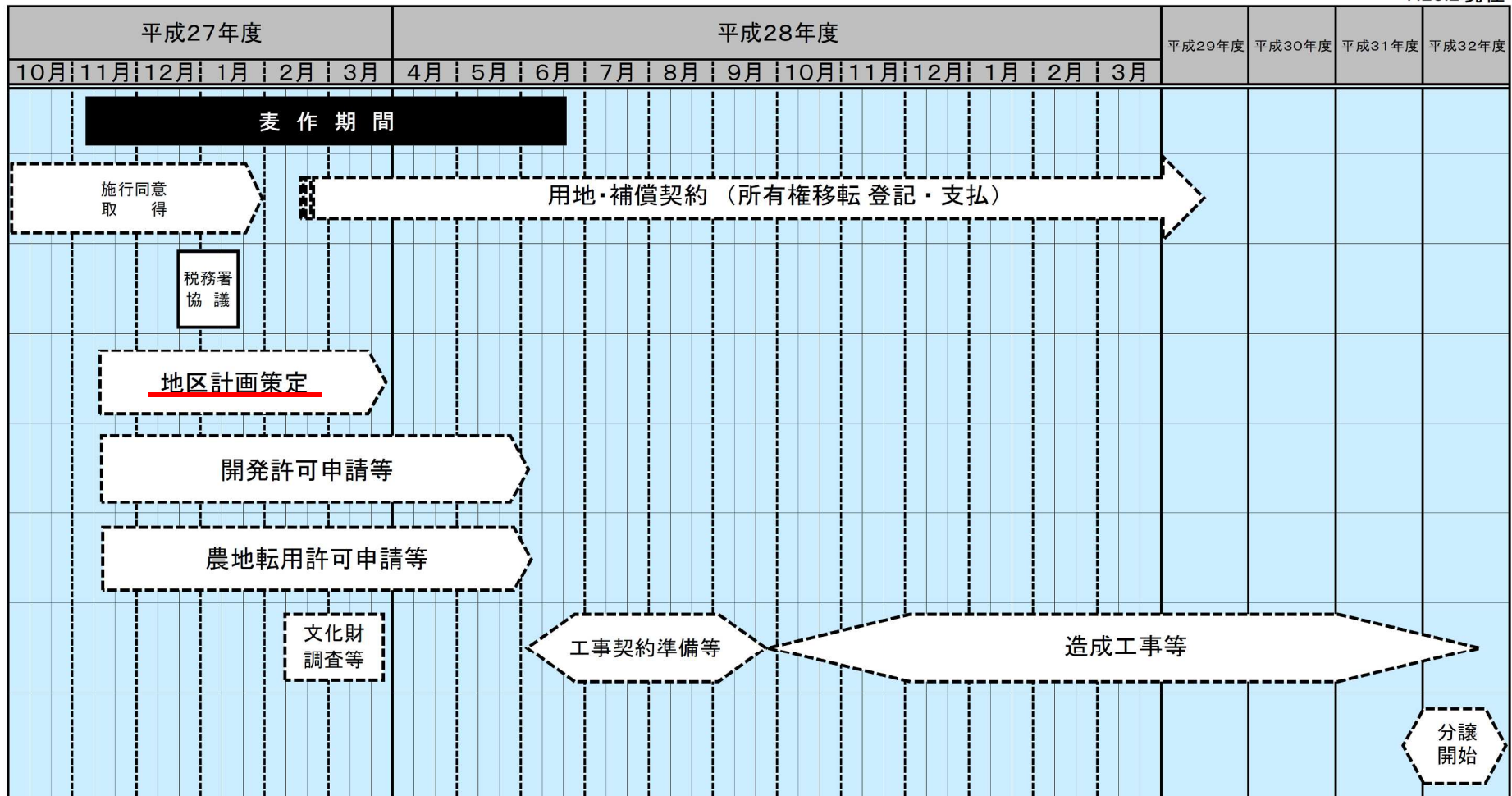
区分	土地利用計画		備考	
	面積 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)		
市道	12,188	4.36	管理道W=4.0m等	
公園	14,149	5.06		
緑地	15,538	5.56		
水路	825	0.29		
調整池	17,662	6.32		
その他	7,542	2.70	堤防用地等	
公共用地計	67,904	24.29		
民有地	工場用地	211,622	75.71	
合計	279,526	100.00	開発面積	

凡例

	緩衝帯緑地
	造成区域
	管理道路
	公園
	緑地
	調整池
	工場用地

# 全体スケジュール(案)

H28.2現在



# 地区計画制度の概要

4

## ○地区計画とは・・・

地区の課題や特徴を踏まえ、その地区の実情にあった、きめ細かな規制を行うことにより、その区域の目指すべき「まちづくり」を進めていく手法

## ○地区計画に定めるもの（都市計画法12条の4、5）

1) 名称、位置、面積

2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

・・・地区計画の目標、土地利用の方針など

3) 地区整備計画 ……建築物の用途制限など

# 地区計画を定める理由

5

## ○現 状

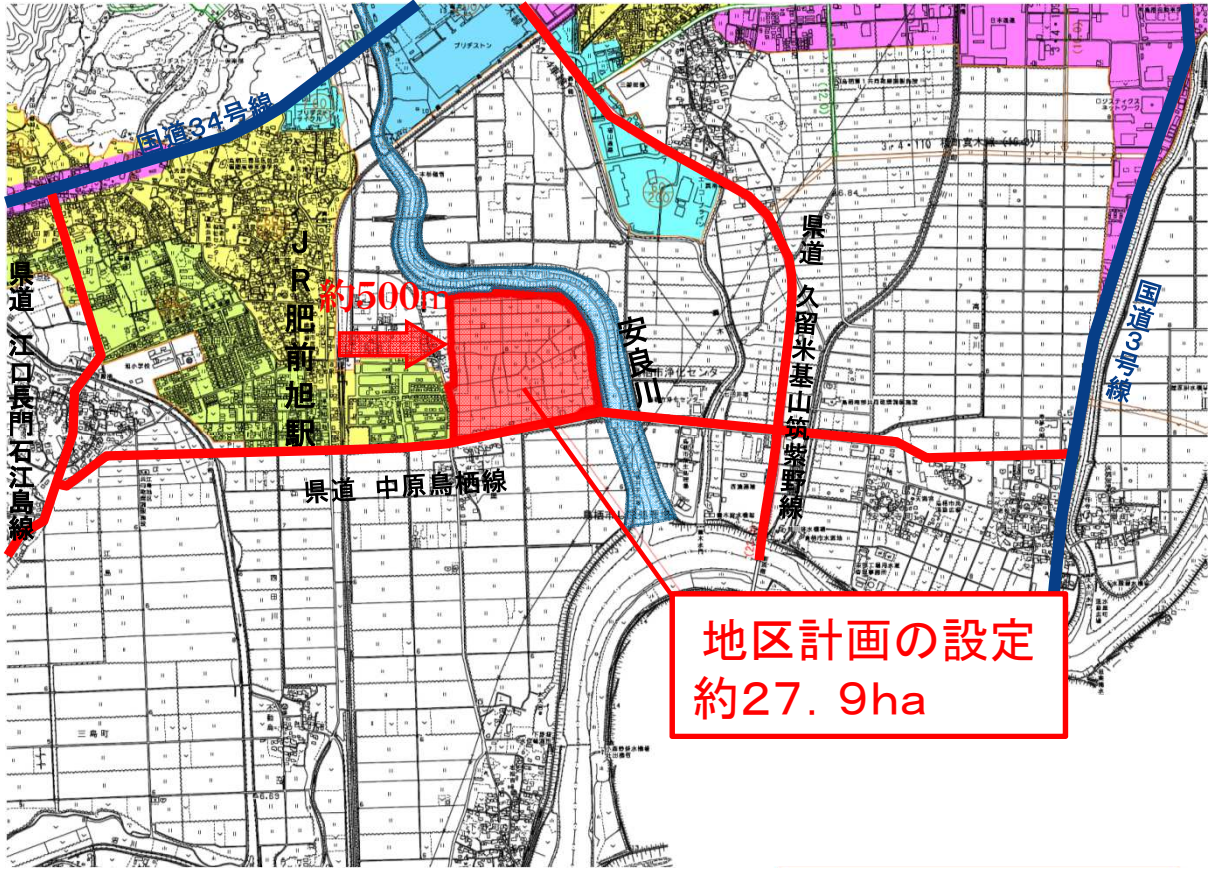
- 西側は住宅地が密集する市街化区域に隣接し、県道の南側周辺は主に農地として利用されているほか、住宅が点在する市街化調整区域となっている。
- 都市計画法上、市街化調整区域に指定されているため、原則開発行為が規制されている。



- ①地区計画により、建築物の用途の制限などを定めることにより、周辺環境と調和した工業団地の形成を図る。
- ②都市計画法の規定により、地区計画を定めることで、開発行為（都市計画法第34条第10号）が可能となる。

# 1) 地区計画の位置

○鳥栖市幸津町字下川原、東中野及び鳥栖市儀徳町字荊



## 2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

7

### ○地区計画の目標

- ・農村地域工業等導入促進法に基づき、農業構造の改善を促進し、工業等の導入を計画的に進める。
- ・周辺環境に配慮し、農村環境と調和した工業団地の形成と良好な環境の保全を図る。

### ○土地利用の方針

- ・大規模な工業施設を誘導するとともに、近接する周辺環境と調和した工業団地の形成、維持を図るため、適正かつ合理的な土地利用を図る。



## 3) 地区整備計画

### ○建築物等の整備の方針

・周辺環境に配慮し、以下の制限を定め、良好な工業団地の形成を誘導する。

- 1) 建築物等の用途の制限
- 2) 敷地面積の最低限度
- 3) 壁面の位置の制限
- 4) 形態・意匠の制限
- 5) 垣・さくの構造制限

# 3) 地区整備計画

9

## ○建築物等の用途の制限

### 1) 製造業

日本標準産業分類に掲げる「製造業」に属するもの

※ただし、火薬取締法の火薬類の製造、消防法に規定する危険物を製造する工場等を除く

(例) 火薬・爆薬や発火性・引火性があるものの製造

### 2) 運輸業

### 3) 卸売業

### 4) 製造業に関連する研究施設

5) 上記の従業員のための住宅、寮、寄宿舎及び福利厚生施設や  
付属する業務施設

6) その他、公益上やむを得ないと認められたもの

## 3) 地区整備計画

10

### ○建築物の敷地面積の最低限度

- ・10,000m<sup>2</sup>

### ○壁面の位置の制限

- ・道路境界から5m以上、隣地境界から2.5m以上後退

### ○建築物等の形態又は意匠の制限

- ・建築物等の色彩は周辺環境に配慮した色彩
- ・屋外広告物は、自己の用に供するもの・宅地の販売に関するものに限定し、形状・色彩・意匠などが美観風致を害さないもの

### ○垣又はさくの構造の制限

- ・道路又は隣地境界に面する垣・さくは、生垣又は透視可能なフェンス等

# 地区計画の策定スケジュール

11

事 項	時 期	備 考
原案の作成	平成27年11月16日	
原案の公告・縦覧	平成27年11月18日 から 平成27年12月 2日 まで	意見書提出なし
原案に対する意見書の 提出期間	平成27年12月 3日 から 平成27年12月10日 まで	
案の決定	平成27年12月11日	
案の公告・縦覧	平成28年 1月15日 から 平成28年 1月29日 まで	意見書提出なし
<b>都市計画審議会</b>	<b>平成28年 2月12日</b>	
県との協議	平成28年 2月下旬	
都市計画決定の告示	平成28年 3月下旬	