

鳥栖基山都市計画地区計画 (黒谷地区) の決定について

令和元年度第2回

基山町都市計画審議会

基定第537号

令和元年8月22日

基山町都市計画審議会

会長 久保山 義明 様

基山町長 松田 一也



鳥栖基山都市計画地区計画の決定について（諮問）

都市計画法第19条第1項の規定に基づき、基山町が定める鳥栖基山都市計画地区計画（黒谷地区）の決定について、同法第77条の2第1項の規定により基山町都市計画審議会に諮問する。

記

都市計画の種類及び名称 鳥栖基山都市計画地区計画 黒谷地区地区計画

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画黒谷地区地区計画を次のように決定する。

名 称	黒谷地区地区計画	
位 置	三養基郡基山町大字宮浦字黒谷及び大字園部字浦田	
面 積	約4.1ha	
区域の整備，開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、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、南東側は久留米都市圏と福岡都市圏を連絡する主要地方道久留米基山筑紫野線に接し、南側には基山市街地から福岡市方面へと連絡する一般県道基山平等寺筑紫野線が通っているなど、交通環境に非常に恵まれた地区である。</p> <p>また本地区は、製造業、倉庫業、卸売業を中心に多くの企業が立地する基山グリーンパーク（市街化区域／工業地域）に隣接している。</p> <p>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、良好な産業用地を形成・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方針	<p>本地区は、佐賀県の鳥栖基山都市計画区域マスタープランにおける工業拠点及び基山町都市計画マスタープランにおける流通・工業地ゾーンに隣接することから、周辺環境との調和を図りつつ、地域産業の活性化を促すため、隣接する工業地域と一体的に産業用地としての土地利用を図る。</p> <p>地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設ける。</p>
地区整備計画	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、工業地域に建築可能なものとする。
	建ぺい率の最高限度	60%
	容積率の最高限度	200%

「区域は計画図表示のとおり」

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。

本地区は、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、南東側は久留米都市圏と福岡都市圏を連絡する主要地方道久留米基山筑紫野線に接し、南には基山市街地から福岡市方面へと連絡する一般県道基山平等寺筑紫野線が通っているなど、交通環境に非常に恵まれた地区である。また本地区は、県の都市計画区域マスタープランにおける流通・工業地ゾーンに位置付けられ、製造業、倉庫業、卸売業を中心に多くの企業が立地する基山グリーンパーク（市街化区域／工業地域）に隣接している。

このような状況から、地権者及び関係者からの共同による申出（平成31年3月5日付け基定第949号）を受け、周辺環境との調和を図りつつ、良好な産業用地を形成・維持することを目標とした地区計画を決定する。

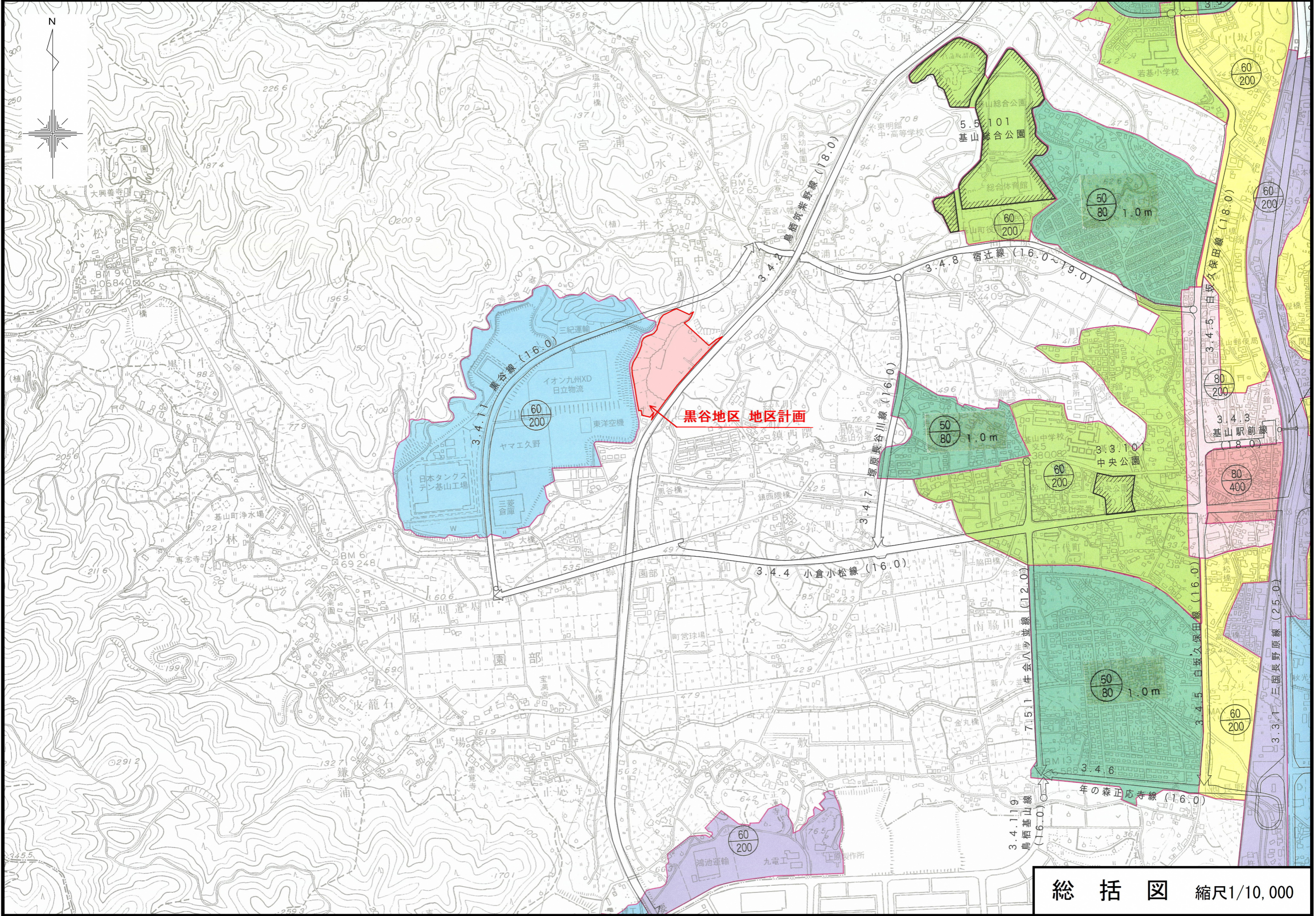
都市計画の策定経緯の概要

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（黒谷地区地区計画）を設定する。

②計画決定までの手続き

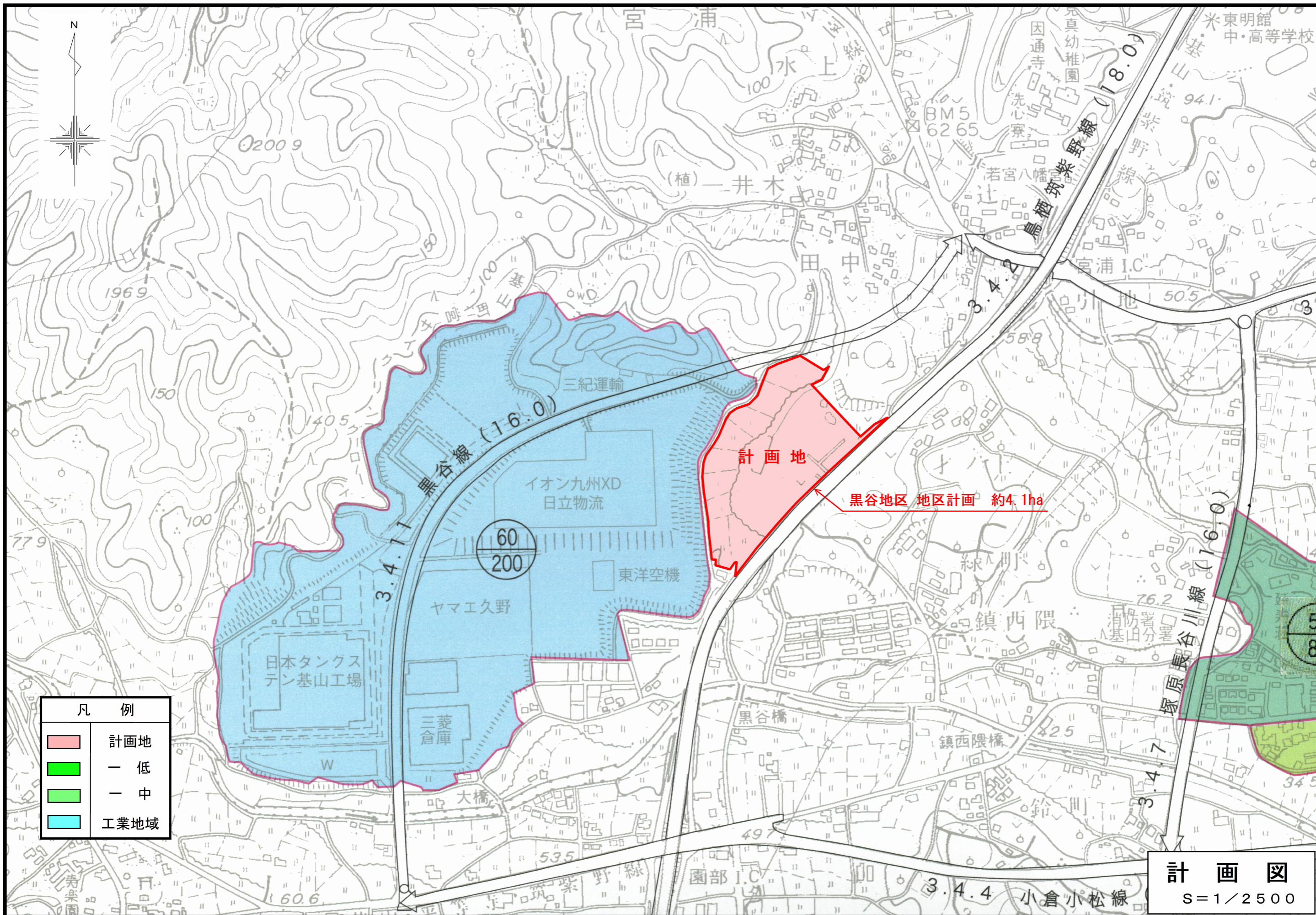
事 項	時 期	備 考
1. 素案作成及び県と下協議 (県の回答)	平成31年 4月12日 令和元年 5月 8日	
2. 原案作成	令和元年 5月13日	
3. パブリックコメント	令和元年 5月15日～ 6月14日	基山町まちづくり基本条例に基づき30日間
4. 地元説明会	令和元年 5月24日	2回開催 出席者 ①第4区公民館 13名 ②町民会館 10名
5. パブリックコメントに基づく原案に対する意見の募集	令和元年 5月31日～ 6月14日	基山町まちづくり基本条例に基づき意見書提出期間2週間 提出意見書 2件
6. 公聴会	令和元年 6月18日	公述の申出がなかったため中止
7. 都市計画案の作成	令和元年 6月下旬	
8. 県と事前協議 (県の回答)	令和元年 7月3日 令和元年 7月25日	
9. 案の公告・縦覧	令和元年 7月26日～ 8月8日	縦覧期間2週間 意見書提出期間2週間 提出意見書 4件 (うち3件は本計画以外の意見)
10. 基山町都市計画審議会	令和元年 9月12日	
11. 県への同意協議申出	令和元年 9月中旬	
12. 県の同意	令和元年10月中旬	
13. 決定告示	令和元年10月下旬	



黒谷地区 地区計画

総括図 縮尺1/10,000

鳥栖基山都市計画地区計画（黒谷地区地区計画）計画図



鳥栖基山都市計画地区計画（黒谷地区）の案に関する提出意見とその回答

番号	意見	基山町の回答・対応
1	<p>地区計画は道路、上下水道などの社会基盤施設が整備され又は整備されることが確実に見込まれる区域であることが原則ではないのか。</p> <p>町として地区計画開発に合わせて、宮浦インター付近まで下水道を整備し、開発企業から排水受け入れを行うことが地区計画を進める理由の一つになるのではないのか。</p>	<p>都市計画法第12条の5では用途地域が定められていない土地の区域に定める地区計画は、住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域に定めるものとなっています。</p> <p>本計画は、当該地区の整備に関する事業が行われる区域として、隣接する基山グリーンパーク（工業地域）と一体的に産業用地として土地利用を図ることを整備方針としております。</p> <p>当該地区は下水道の整備計画予定区域ではございませんが、基山グリーンパークと同様に、敷地内で十分に排水処理を行うよう指導を徹底いたします。</p>
1 裏面	<p>回答では排水処理施設内で十分に排水処理を行うよう指導を徹底いたしますとあり、進出企業からは、貸出で戻ってきたパレット等を洗浄する作業及び排水処理は物流センター内で行い、排水処理は環境ISO14000に沿って、農業用水として使用するための基準を満たすものにする計画であるとなっているが、三甲パレットは14000の認証を受けているのですか？さらに認証範囲内に確実に排水処理まで入っているのですか？カタログには認証の記載なし？</p> <p>さらに、意見募集の添付図（計画平面図）には事務所内雑排水は浄化槽を介しと記載してあるが、排水処理の記載がない。パレット洗浄の排水は排水処理設備を確実に設置して排水の処理管理するのですか？浄化槽で洗浄排水の各処理はできないし、また、排水基準の常時監視も不可能であると思われる。回答は間違いですか？</p> <p>計画図内に排水処理設備の記載をお願いします。</p> <p>施設内からの雨水排水以外の施設排水は排水処理を行い、下水道の接続が地区計画推進のためには必須であり、上記に述べたとおり管理不十分の農業用の用悪水路の排水は反対である。</p> <p>その他、EMSの範囲は？排水処理施設管理者、処理業者、流量、各濃度他範囲や基準も提示ください。</p>	<p>本地区計画以外に対する意見であるため、回答しない。</p> <p>（理由）</p> <p>個別企業に関する質問、意見であり、排水処理に関しては地区計画設定後の開発に関する質問、意見であるため。</p>

鳥栖基山都市計画地区計画（黒谷地区）の案に関する提出意見とその回答

番号	意見	基山町の回答・対応
2	<p>水路で、現に機能を有しているものは市町村に譲与され、市町村が管理し、機能を喪失しているものは財務局が管理となっている。今回の法定外公共物の、水路の維持・管理は、市町村が行うべきであるが、回答では、用悪水路の管理については、本地区計画区域内の用悪水路については進出予定企業、地区計画区域外の既存用悪水路についてはこの水路の受益者で維持管理とあるが、法定外公共物の水路の管理は市町村との基準を、基山町は守れないのですか？</p> <p>また、水路の資産はどうなるのか。地区計画内の公共水路を付替え、新たな水路部分は法定外公共物の水路として、維持管理は責任をもって基山町が行うべきであり、確実な農業用水の確保や、上流や下流域の水害防止等の安全を確保すべきである。</p> <p>さらに、地区計画区域外の既存用悪水路についてはこの水路の受益者で維持管理とあるが、具体的には誰を指しているのですか。下流域は県道鳥栖筑紫野線の排水、周辺農地の農業排水、原野排水、周辺住宅からの排水、町営住宅の排水が入っているが、誰をどのように町として指導するのですか？特に農業者は高齢化で、利用期間も限られ、水量も少なく、他の雨水排水等の量が大多数を占めるがどうされるのですか？町として責任をもって管理すべきではないですか？</p> <p>水路の管理は基山町であり、管理能力がなくて管理を放棄されるのか？そのような自治体が、地区計画を進める能力があるか疑問である。</p> <p>さらに地区計画からの排水先の用悪水路は「法定外公共物」となるが、実際は、この水路の一部は個人所有があり管理が不明な点がある。そのようなところに工場排水を流すのはあり得ない。</p>	<p><u>本地区計画以外に対する意見であるため、回答しない。</u> (理由) 基山町の用悪水路の管理に関する意見であるため。</p>

鳥栖基山都市計画地区計画（黒谷地区）の案に関する提出意見とその回答

番号	意見	基山町の回答・対応
3	<p>(パブリックコメント回答に対し) 調整池の詳細不明 細かい回答をお願いしたい。</p> <p>また、回答で、調整池設置後の維持管理については、設置者である進出企業が行う予定とあるが、建設庁は、「調整池等の流出抑制施設の適切な維持管理のあり方についてのマニュアル」では調整池については、恒久的調節池は公的管理都市、また、恒久的調節池については、土地の権限の地方公共団体への移管についても明記することとしたとある。</p> <p>その機能の維持が必要と判断されたもので、管理方法が明確にされていないものは管理方法の明確化を図ることとした。とあり、地域の災害防止（安全を含め）のためにも、基山町が責任をもって管理すべきである。</p>	<p><u>本地区計画以外に対する意見であるため、回答しない。</u></p> <p>(理由) 調整池の詳細及び維持管理に関しては地区計画設定後の開発に関する質問、意見であるため。</p>
4	<p>計画平面図によると、移設された水路が三面張水路1000×1000とあるが、水量計算はどうなっているのか不明である。当初は2m幅と聞いていたと思っているが？</p> <p>現状水路幅が狭いところは大雨時頻繁に氾濫しているが、近年の広降雨量は線状降水帯で、連続的に大雨が続くことが50年に1回ではなく、数年以内に複数回発生している。その中で、新たな地区計画内の水路は今までの設計基準にとらわれず、流域の確実な防災計画が必要である。多分設計降水量は50ミリくらいと思われるがこれでは不十分と思われる。設計基準の明示をお願いします。</p>	<p><u>本地区計画以外に対する意見であるため、回答しない。</u></p> <p>(理由) 水路等の設計に関しては地区計画設定後の開発に関する質問、意見であるため。</p>