

○ 会 議 録

会 議 名	令和3年度第3回 基山町都市計画審議会			
開催年月日	令和3年10月8日(金)			
開催場所	基山町役場 4階大会議室			
開閉会日時	開会	13時30分		
	閉会	14時55分		
出席者並びに 欠席者 出席 8名 欠席 2名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	栗野 久明	出	山口 信善	出
	田口 英信	欠	天本 富孝	出
	大久保 由美子	出	水田 久男	欠
	天本 勉	出	日野 春記	出
	宮崎 厚志	出	勝木 博子	出

傍聴者 3名

～ 13時30分 開会～

発言者：事務局

それでは定刻になったので始めさせていただきます。基山町都市計画審議会設置条例第7条第2項に基づき、委員の方の2分の1以上の出席があるため、会が成立していることを報告する。また、基山町審議会等の会議の公開に関する規程第3条により本審議会は公開となる。傍聴は3名。はじめに定住促進課長の山田よりご挨拶を申し上げます。

発言者：事務局

本日は忙しい中ご出席いただき、感謝申し上げます。本日の議題についてだが、まず1件目は3月の本審議会でも概要を報告した住宅系ミニ地区計画の第1号となる牛逢地区地区計画の決定についてになる。住居系の地区計画は皆様の生活にも関わってくる内容なので、きたんのない意見をいただきたい。

また2件目は、市街化調整区域における地区計画の運用基準の告示についてである。こちらも6月の本審議会でも概要を報告していたが、基山町では現在地区計画の相談を多く受けており、地区計画を策定するにあたっての基準を設けられればと思ひ議題にあげている。本日は、基準の最終案について説明を行うので意見をいただきたい。

発言者：事務局

それでは、ここからの議事は栗野会長にお願いします。

発言者：会長

皆様にはお忙しい中ご出席いただき感謝申し上げます。本日はきたんのない意見をお願いします。

それでは、議題に入る。鳥栖基山都市計画地区計画（牛逢地区）の決定について、9月22日付けで基山町長より当都市計画審議会への諮問書の提出があった。事務局は詳細の説明を。

発言者：事務局

議題1について説明を行う。まず地区計画の決定の資料について、地区計画名称は対象地の地名により「牛逢地区地区計画」としている。位置については三養基郡基山町大字園部字牛逢、区域面積は約0.4ha、計画地の位置については統括図に記載している。

次に地区計画の目標について、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おり、区域の北側と東側は市街化区域に、南側は秋光川に接している。また、JR 基山駅から約1kmの場所に立地しており、周辺には医療機関、公立の小中学校、町立図書館や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。このような状況から、本地区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・維持することを目的とする。土地利用の方針として、本地区区は基山町都市計画マスタープランにおける将来の姿では市街地ゾーンに位置付けられているため周辺環境との調和を図りつつ、隣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こととする。建築物の整備方針として、地区計画の目標を達成するために地区

施設の配置及び規模並びに用途の制限を定める。

次に地区整備計画について、地区施設の配置及び規模として、道路幅員は6 m、地区面積の3%以上の公園、緑地または広場を設けること、ごみ集積所を1箇所以上備えること、地区の用途としては、隣接する市街化区域と同じ第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとしている。また、敷地面積の最低限度は200 m<sup>2</sup>としている。建ぺい率と容積率については市街化調整区域のため、それぞれ60%・100%である。

次ページの都市計画の策定経緯の概要についてだが、地区計画の策定にあたって行った手続きの経緯を記載している。まず、令和3年3月中旬より素案作成及び県との下協議を行い、4月中旬に県の回答を受けて、5月上旬に原案を作成した。作成した原案に対するパブリックコメントを5月19日から6月18日まで実施し、パブリックコメントの実施に伴い、意見募集を行ったところ3件の意見の提出があった。その後、6月10日に地元説明会を行い、説明会・パブリックコメントの結果を受けて都市計画案の作成を行い、県と事前協議を行った。8月23日に協議に対する県の回答を受けたため、作成した計画案の公告・縦覧を9月28日まで行った。なお公告・縦覧の際、意見募集を行ったが、意見の提出はなかった。

今後の手続きについてだが、本日基山町都市計画審議会にて計画案を審議いただき、改めて県への協議を行い、それに対する県からの回答を受け、決定の告示を12月下旬に行う予定である。

なおパブリックコメントの際提出のあった意見についてだが、2件は計画地東側の道路の交通安全対策について、1件は計画地内に新設される道路への転回広場の設置についての意見であった。計画地東側の道路への意見については、道路拡幅し幅員を6.5メートル以上にし、歩行者の安全確保に努める旨を回答している。また転回広場の意見については、「この先行き止まり」の看板の設置を申請者へ要望するほか、転回広場等の設置についても検討している旨を回答している。報告は以上である。

発言者：会長

事務局から説明があったが、この件について審議する。質問等があれば。

発言者：委員

計画地北側の道路の幅員は。

発言者：事務局

一番狭いところの幅員が4.74メートルになる。

発言者：委員

計画地の雨水・排水はどこに流れていくのか。

発言者：事務局

計画地北側の水路を通り、西側に流れていく。

発言者：委員

雨水排水については関係機関と協議し、十分な対策を講じてほしい。

発言者：委員

計画地東側道路に歩道を整備する予定はあるか。

発言者：事務局

歩道を整備するかは未定だが、歩行者が通行する部分に白線を引くことを事業者要望するなど安全確保に努めたい。

発言者：委員

資料の中に計画地の高低差がわかる資料がないが、今後断面図、縦断図は作成されるのか。

発言者：事務局

地区計画の必要書類に断面図、縦断図は含まれないので作成はしていないが、指摘いただいた通り、計画地の高低差がわかる資料を用意していなかった。今後別の案件を審議いただく際は、方針附図に雨水・排水経路を明記するなどし高低差がわかるようにすることで対応したい。

また断面図、縦断図については、開発申請のタイミングで事業者提出を依頼する予定。

発言者：委員

カーブミラー、街灯の設置について地区計画の策定の中で意見を出すことはできるのか。

発言者：事務局

カーブミラーの設置については、6月に行った地区計画の説明会において事業者が設置を検討すると回答していた。街灯については開発申請の際、地元区長と協議し設置を検討するよう意見を出す予定。

発言者：委員

計画地に隣接する農地はまだ農業をしていると思うが、消毒のため、ヘリ防除を行う際に既存の住宅の方から苦情を受けている。そのあたりの対策はどう考えているか。

発言者：事務局

ヘリ防除を行う日程を事前に決まっていれば、近所の住宅の方にお知らせできるので、隣接する農地所有者と協議しながら対応していきたい。

発言者：委員

6月の地元説明会では、参加者からこういった意見が出たか。

発言者：事務局

参加者から3件意見があった。1件目は行政組合の設立についての意見、2件目は住宅の販売方法についての意見、3件目はカーブミラーの設置についての意見であった。

発言者：委員

今回新設される区域内道路については、住環境向上のため、転回広場を設けるなどの対策を講じてほしい。

発言者：委員

方針附図に記載している、No11 から No15 区画の給排水の管理用道路は町が所有することになると思うが、No7 区画の部分は給排水の管理用道路は設けないのか。

発言者：事務局

No11 から No15 区画の部分は、それぞれの区画内に公共樹を設置し、既存側溝につながるまでの管理用道路は町が所有することになる。管理用道路の設置を検討した経緯としては、既存の排水が全て北側に排水されており、南側へ排水することができないためやむを得ず検討したと事業者から聞いている。なお No7 区画の部分については1区画のみで既存側溝までの距離も短いため管理用道路を設けていない。

発言者：委員

ゴミ置場の面積が5.75 m<sup>2</sup>と記載しているが、15区画の住宅地に対するゴミ置場の規模として適切か。

発言者：事務局

まちづくり課がゴミ置場設置の内部基準を決めており、1区画あたり0.4 m<sup>2</sup>と定めている。方針附図に記載の面積5.75 m<sup>2</sup>はこの基準を満たしていないが、事業者にはすでに本件を伝えており、開発申請の際には基準を満たした広さのゴミ置場を確保し、図面の修正を行う旨確認をしている。

発言者：委員

統括図と方針附図の計画地の図形が異なっているように見えるが、どちらが正しいのか。

発言者：事務局

方針附図が、統括図の図形を少し左に反転させているので異なる図形に見えてしまっているが、どちらの図面にも誤りはない。

発言者：委員

町内に行き止まり道路が増えることは望ましくないと思うが、今後、西側に地区計画の区域を拡大させて、方針附図に記載している公園部分を道路として延伸し既存の道路に接続させることは可能か。

発言者：事務局

現時点で地区計画の区域拡大を行う予定はないが、仮に地区計画の区域が拡大された場合、公園の面積基準を満たしていれば、既存の公園を廃止し道路の延伸を行い既存の道路と接続させて、公園については区域内の他の場所に設けるなどの対応を行うことは可能。

発言者：会長

ほかにご意見がないようなら、この諮問に対し答申したいと思うが、事務局はどうか。

発言者：事務局

いただいた意見を反映した答申案を作成するので、本日の議題が終わった後、皆様に答申案を配布するので、確認をお願いしたい。

発言者：会長

了解した。事務局は議題終了までに答申案の作成すること。

発言者：会長

それでは議題 2 市街化調整区域における地区計画の運用基準の告示について、事務局より説明をお願いします。

発言者：事務局

市街化調整区域における地区計画の運用基準について、作成に至った経緯についてだが、ここ数年、市街化調整区域において地権者及びディベロッパーより地区計画についての相談を受けることが増えており、また本審議会においても基山町としての地区計画の運用基準を定めた方がいいのではないかという意見をいただいた。

こういった状況から、佐賀県と協議を行い、市街化調整区域における地区計画の運用基準（案）を作成し、前々回の本審議会でも基準（案）について説明し皆様からご意見をいただいた。

いただいた意見をもとに佐賀県と再度協議を行い、基準の最終案を作成した。本日の審議会の後、告示の手続きを行う予定のため、改めて概要の説明と前回の案から修正を行った箇所について資料 2 を用いて説明をさせていただく。

まず、「2. 基本的な考え方」についてだが、ポイントは 2 点、まずは「無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき地域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないという点、もう 1 つは、基山町総合計画、都市計画マスタープラン、基山町立地適正化計画等の上位計画に即したものである。特に 2 点目の上位計画に即したものであるという点については、重要で、例えば都市計画マスタープランにおいて、一般住宅地とされているエリアにおいて、都市計画マスタープランに反して工業を誘致するための地区計画は策定することはできないなど無秩序な開発を抑制する目的がある。

次に「4. 地区計画に定める内容」についてだが、地区計画においては、地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全の方針等、地区整備計画に関する事項を定める必要があり、それぞれ具体的に記載すべき内容を明記している。特に地区整備計画に関する事項では、計画地内の道路計画、建ぺ

い率、容積率など開発にかかわる重要な事項を明記する箇所である。

また、「5. 対象区域の類型（立地要件、技術的基準等）」で地区計画の具体的な類型を記載している。まず、1つ目の地域産業振興型は、本町の発展又は産業振興に著しく寄与することが認められ、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘導する場合で1ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域である場合という条件を定めた。地域産業振興型は、前々回の本協議会で報告した鎮西隈地区地区計画のような産業系の地区計画についての基準を定めたものである。2つ目の市街化区域隣接・近接型は、市街化区域の住環境を補完しながら市街化区域と一体性のある土地利用の実現が可能な一団の区域で、必要な公共施設の整備が担保されており、市街化区域の住居系用途地域に隣接・近接した、概ね整形の土地の区域であるという条件を定めた。市街化区域隣接・近接型は、議題1の牛逢地区地区計画のような住宅系の地区計画についての基準を定めたものである。最後、近隣市町一体型は、市町境において近隣市町と一体的に地区計画を策定する場合で、地区計画の区域面積の1/2以上が近隣市町に位置しており、かつ、地形地物の関係上本町の区域を地区計画の区域に含むことが望ましい場合で、かつ、地区計画全体として必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘導する場合という条件を定めた。近隣市町一体型は、2つの市町をまたいだ地区計画の案件に対応するために定めた。現在福岡県小郡市との境で工業系の地区計画の相談を受けており、県をまたぐ地区計画の案件についての考え方を定めたものである。

最後「7. その他」について、地区計画が住民の生活に身近な地区を単位として、その地区の状況や特性に応じて定めるまちづくりの計画とされていることを受け、地区計画の素案の内容については住民の合意形成をふまえて策定するものである旨を明記した。

今後、牛逢地区地区計画の都市計画決定前までに、市街化調整区域における地区計画の運用基準の告示を行う予定である。報告は以上になる。

発言者：会長

事務局の説明に対し、質問等はあるか。

発言者：委員

市街化区域隣接・近接型の基準について、最低面積などの面積基準を定める予定はないか。

発言者：事務局

佐賀県が定めた地区計画の運用基準では、市街化区域隣接・近接型は5000㎡以上と定めているが、基山町はミニ地区計画を推進しており、面積が5000㎡以下の案件についても、市街化区域隣接・近接型の目的・立地基準を満たしている場合は受け入れていきたいと考えている。以上の経緯からあえて面積基準を定めていない。

発言者：事務局

補足だが、1000㎡程度の面積の小さい規模の地区計画を町として推進する意図はない。ひとつの目安として、公園の整備が必要な3000㎡以上の規模など必要な公共施設の整備が確保されることを前提条件として、面積基準を定めず相談の門戸は広げられればと考えている。

発言者：委員

近隣市町一体型の目的のところは区域面積 1/2 以上と記載しているが、こういった意図で定めたのか。

発言者：事務局

2 以上の市町をまたぐ地区計画において、地区計画のメインとなる市町がどちらであるかをはっきりさせるための指標として 1/2 以上と記載している。市町境においても、基山町総合計画、都市計画マスタープラン、基山町立地適正化計画に即したものであるという基本的な考え方はかわらない。

現在相談を受けている福岡県小郡市との境で地区計画の案件においても、基山町域の面積はごくわずかであり、基山町域に工場が建つことはなく、あくまで福岡県小郡市がメインで手続きが進んでいる。

発言者：委員

「6. 対象外の地区」の中の、溢水、湛水等による災害の発生の恐れのある土地の区域に関連して、ハザードマップにおける河岸浸食の該当地については、対象外の地区になるのか。

発言者：事務局

ハザードマップの河岸浸食の該当地については、町の上位計画である立地適正化計画の策定の際に考え方を整理した。すでに住宅が多く建設されており、地区計画の対象外の地区ということにはできないため、大雨の際などは早めの避難を促すということで、地区計画の対象地とすることを認める方針である。

発言者：委員

現在話が進んでいるという、福岡県小郡市との市町境の案件についても、正式に話が進んでいったら、議題 1 の牛逢地区地区計画の案件のように地区計画の策定手続きが必要なのか。

発言者：事務局

必要である。

発言者：委員

資料 2 の各ページ数の記載がなく、質疑応答に支障があるので、次回以降の審議会の際は全ての資料にページ数を明記すること。

発言者：事務局

了解した。

発言者：会長

他に質問がないようなら、最後に、事務局から（1）鳥栖基山都市計画地区計画（牛逢地区）の

決定についての答申案の説明をお願いしたい。

発言者：事務局

頂いた意見を反映した答申案がまだできていないため、5分ほどお時間を頂きたい。

発言者：会長

それでは14時45分頃、再開したいと思う。

事務局は答申案の作成をお願いします。

～14時45分 再開～

発言者：会長

それでは再開する。答申案について事務局より説明をお願いします。

発言者：事務局

意見の集約をさせて頂き、答申案を作成した。まず、鳥栖基山都市計画地区計画の決定については異存ない旨記載した。皆様の意見については、付帯意見として反映させたため、それぞれ読み上げさせて頂き、(1) 区域東側道路については、通学路として使用されている現状を踏まえ、歩行者の安全対策を講じること。(2) 当地区における雨水排水については関係機関と協議し、十分な対策を講じること。(3) 今回設置される区域内道路については、住環境向上のため、転回広場を設けるなどの対策を講じること。(4) 本計画によって設置されるゴミ集積所の面積は、区画数に対して適切な規模のものとすること。付帯意見は以上である。

発言者：会長

事務局より説明があったが、これに対し、意見等あるか。

なければ、答申案について承認される方は拍手をお願いします。

(拍手多数)

発言者：会長

承認されましたので、本日付で答申を提出することとする。

発言者：会長

その他、特にないか。なければ、事務局にお返しする。

発言者：事務局

最後に次回の都市計画審議会の開催時期と議題についてお知らせさせて頂き、次回11月中旬頃に、6月の本審議会で報告させて頂いた鎮西隈地区の地区計画の都市計画決定について審議をお願いする予定。また、もう1点下水道関係で下水道の区域の変更(案)についての説明をさ

せていただく予定である。

今年度はあと 2 回都市計画審議会を開催する予定であり、例年より開催回数が多くなり委員の皆様にはご負担をおかけするが、何卒ご協力をお願いしたい。お知らせは以上である。

本日はお忙しい中ありがとうございました。

～ 14時55分 閉会 ～