

○ 会 議 録

会 議 名	令和3年度第4回 基山町都市計画審議会			
開催年月日	令和3年11月24日（水）			
開催場所	基山町役場 3階 301会議室			
開閉会日時	開会	9時25分		
	閉会	10時50分		
出席者並びに 欠席者 出席 9名 欠席 1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	出
	天本 勉	出	日野 春記	出
	宮崎 厚志	出	勝木 博子	出

傍聴者 2名

～ 9 時 2 5 分 開会～

発言者：事務局

それでは定刻前ではあるが、皆様お揃いのため始めさせていただく。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 1 名。それでは、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。本日の会議内容と直接関係しないが報告事項がある。大東建託株式会社 賃貸未来研究所による「街の幸福度&住み続けたい街ランキング 2021<佐賀県版>」の結果が発表され、「街の幸福度ランキング」、「住み続けたい街ランキング」ともに、基山町が佐賀県で第 1 位になった。平成 28 年度から行ってきた移住定住に対する諸取組の成果だと考えられる。

本日の議題についてだが都市計画決定についての議題で、1 件目が鎮西隈地区地区計画について、2 件目は下水道計画の計画区域変更についてである。どちらも町の今後の方向性を決める重要な議題なのできたんのない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。(1) 鳥栖基山都市計画地区計画（鎮西隈地区）の決定について、11 月 5 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。まず資料 1 の 1、2 ページ目、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「鎮西隈地区地区計画」としている。位置については三養基郡基山町大字園部字鎮西隈、区域面積は約 3.4ha、計画地の位置については 5、6 ページ目の統括図、計画図に記載している。地区計画の目標について、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、北西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るなど、非常に交通環境に恵まれた地区である。また、本地区西側には鳥栖北部丘陵新都市開発整備事業で整備された基山地区（基山グリーンパーク）（市街化区域／工業地域）が位置し、製造業、倉庫業、卸売業等の企業が立地している。このような立地状況から、本地区計画は物流機能を備えた産業集積地域の拠点である基山グリーンパークを補完し、周辺環境との調和を図りつつ、良

好な産業用地を形成することを目標とする。土地利用の方針として、物流機能を備えた産業集積地域を形成した拠点としての基山グリーンパークを補完するものとする。地区施設については既存の施設を利用するものとし、必要に応じて排水施設等を適切に配置し、整備する。また、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。建ぺい率と容積率については市街化調整区域の建築形態規制に準じるものとする。

次に 3、4 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 5 月中旬より素案作成及び県との下協議を行い、5 月下旬に県の回答を受けて、7 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 7 月 15 日から 8 月 13 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 2 件の意見の提出があった。その後、8 月 3 日、19 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。9 月 15 日に協議に対する県の回答を受けたため、都市計画案を作成した。作成した計画案の公告・縦覧を 10 月 15 日から 10 月 28 日まで行い 1 件の意見書が提出された。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 1 月上旬頃に行う予定である。

9 ページ目の計画平面図についてだが、物流センターが建築予定であり建物の周辺に駐車場が整備され、また計画地の西側に調整池が設置される予定である。なおこの図面は計画案なので、今後開発申請の際に内容の変更が生じる可能性がある。

10 ページのパブリックコメントの際提出のあった意見書についてだが、1 件目は計画地西側の水路の流量についての意見であったので、今後排出水量等の調査を行い、必要な場合は改修を行うよう開発業者に指導する旨回答した。もう 1 件は計画区域における日影等による建築物の高さや地形等の規制について意見であったので今回の計画地は用途地域の指定が無い区域に位置しており、佐賀県建築基準法施行条例の規定が適応されないエリアになるため、日影等による建築物の高さや地形等の規定がない旨、また、基山町独自で日照の確保基準についての規定は定めていない旨を回答した。

最後に 11、12 ページの公告・縦覧の際に意見書 1 件の提出があり、その中に 7 件意見の記入があった。1 件目は、計画地と周辺土地の高低差を懸念する意見であったので、周辺土地と高低差が生じる箇所については、勾配が急な箇所にコンクリートブロックを設置し勾配をなだらかにするなど必要な対策を取るよう開発の申請の際に業者へ指導する旨回答した。2 件目、3 件目、4 件目は計画地の水路に関する意見であったため、今後排出水量等の調査を行い必要な場合は改修を行い、併せて必要な規模の調整池を設置するよう開発業者へ指導する旨を回答した。5 件目は環境保全対策についての意見であったので、町と進出予定企業の間で造成工事開始前までに環境保全協定書の締結を行う予定である旨回答した。6 件目は、計画地内の地下水の取り扱いについての意見であったので、計画区域内に地下水が流れているかは不明だが、開発申請の前に行われる現地調査において地下水が確認された場合、暗渠水路を配置するなど必要な対応を行うよう開発業者へ指導する旨回答した。最後 7 件目は、計画区域外の造成に関する意見であったため町からの回答は行わず、今後開発業者と地元組合の間で協議される予定である旨回答した。説明は以上である。

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

建ぺい率と容積率については市街化調整区域の建築形態規制に準じるとのことだが、市街化調整区域の建ぺい率、容積率の最高限度の数値は何パーセントか。

発言者：事務局

建ぺい率が60パーセント、容積率が100パーセントである。

発言者：委員

計画地前面の県道17号線を挟んだ黒谷地区地区計画で設置された調整池からの排水と、今回の計画地内の排水は同じ水路を通るのか。また同じ水路を使用する場合は、大雨の際流量は問題ないのか。

発言者：事務局

どちらも計画地西側の水路を通して排水される。流量については開発申請の際に、流量計算を行い必要な場合は水路の改修が行われる予定。

発言者：委員

計画地の生活排水はどのように処理されるのか。

発言者：事務局

資料に記載していないが、計画区域内に必要な規模の合併浄化槽を設置されるので、合併浄化槽を通して水路へ排水される。

発言者：委員

水田委員の質問内容と重複するが、黒谷地区地区計画と今回の計画地の排水の両方が計画地西側の水路へ排水されると、流量計算が行われ必要な改修が行われるとしても周辺住民は安心できないと思うので、水路をコンクリート三面張りに改修することを検討してほしい。

発言者：事務局

開発業者と協議をし、いただいた意見を含めて必要な対策を取りたい。

発言者：事務局

開発申請の際に行われる水路の流量計算は、黒谷地区からの排水も考慮した上で行われるのか。

発言者：事務局

黒谷地区からの排水も考慮した上で流量計算が行われる。

発言者：委員

グリーンパーク内の企業の排水も、計画地西側の水路に排水されているのか。

発言者：事務局

グリーンパーク内の企業の排水は、グリーンパーク南側にある都市下水を経由して直接秋光川に排水されている。

発言者：委員

計画地の造成高は、県道 17 号線の高さに概ねそろえて造成が行われる予定とのことだが、大雨の際計画地の排水が県道に流出することが懸念されるので対策を取ってほしい。

発言者：事務局

周辺道路に影響を及ぼすことのないよう開発申請の際に業者と協議したい。

発言者：委員

資料 7 ページに地区計画の申出者として株式会社リアルティリンク、福岡地所株式会社の情報が記載してあるが、今後地区計画が都市計画決定された後、この 2 社はどのような役割を担うのか。

発言者：事務局

株式会社リアルティリンクが計画地の造成工事を行い、福岡地所株式会社が建物を建築し、貸倉庫として賃貸を行う予定。

発言者：委員

県道 17 号線から計画区域へ行く場合、車の流れはどのような予定か。

発言者：事務局

計画地へ入る際は資料 9 ページの青色に着色された箇所を通り、計画地から出る際は赤色に着色された箇所を通る必要がある。

発言者：委員

園部団地周辺の計画地南西側に急傾斜地特別警戒区域の該当地があるが対策は取られるのか。

発言者：事務局

資料 3 ページの「9. 県との事前協議」の際、地区計画申出者と佐賀県の間で急傾斜地特別警戒区域の該当地への対策について協議が行われた。今後造成工事の際、急傾斜地特別警戒区域内の勾配が急な箇所にコンクリートブロックを設置し勾配をなだらかにする予定であり、造成工事が完了したら急傾斜地特別警戒区域の該当地から除外される予定。

発言者：会長

造成工事が開始すると大型車両が計画地に多く出入りすることになるので、事前に周辺住民と工事時期等について協議すること。

発言者：委員

資料 3 ページ記載の地元説明会で、本計画について住民説明を行っていると思うが、計画地の近隣住民全てが本計画を把握しているのか。

発言者：事務局

地元説明会に来ていない周辺住民が多くいるので、今後造成工事開始までに開発業者主催の近隣住民対象の説明会が行われる予定。

発言者：委員

今回の地区計画により、宮浦インター、園部インターの交通量が増えることが予想されるので、交通安全対策をお願いしたい。

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）鳥栖基山都市計画下水道の変更（基山町決定）（案）についての説明を事務局より説明をお願いします。

発言者：事務局

鳥栖基山都市計画下水道の変更を計画しておりますので、概要についてご説明させていただく。詳細については担当課の建設課より説明を行う。

発言者：事務局

基山町下水道事業計画の変更についてご説明をさせていただく。

まず、全体の流れについて、6 ページ。この原案作成に至るまで、地元説明会を令和元年 9 月より開催している。その後、意見に基づいて関係する組合を対象にアンケート調査、個別説明会を令和 2 年 2 月までの期間で実施している。そういった中で頂いた意見を基に案を作成した。その後、

都市計画法及び下水道法に基づく案件となるため、佐賀県担当課との打ち合わせを本年に行った。基山町議会についても今月上旬の全員協議会で説明を行っており、今回の審議会のご説明という所である。今後の手続としては公聴会を予定しており、現在申出の期間中である。公述の申出があった場合は、12月3日に開催を予定しているが、なかった場合には公聴会は行わない。その後、案の告示、縦覧を行い、そこでの意見等を頂いたうえで、再度都市計画審議会で審議をお願いしたいと考えている。最終的には今年度末までの決定告示を計画している。

それでは資料の方、1ページ。現在の基山町の汚水処理の状況。資料中、破線となっている「けやき台処理場」、「基山ニュータウン処理場」、「きやま台処理場」、「本桜処理場」の4つは将来的に統合による廃止を考えている処理場である。「鳥栖市公共下水道」は弥生が丘地区の整備の際に都市整備公団で整備されたもので、現在は基山町が処理を鳥栖市に委託している。今回の見直しでは、最終的に基山町の大半を宝満川流域下水道で処理し、鳥栖市公共下水道で処理する分についてはそのまま処理委託という形で2つの経路となる。

次に資料2ページ。今回の見直し内容としては、平成12年度に全体計画が作成されており、そこから期間が経っているため、令和元年度に効率的な処理や経済的な面から見直しを行った。その結果、現在の下水道区域のうち、65.2haを浄化槽での処理を行う区域とし、整備面積を491.3haに減らすことで約20億円の経済的なメリットが生まれると考えている。

資料3ページ。資料左側より公共下水道区域については、ほぼ整備が終わっている272.6haの区域と今後整備を行う218.7haの区域の合計491.3haを下水道処理区域とさせていただきたいと考えている。また、先ほど下水道区域から外すとした65.2haは合併浄化槽での処理を図っていきたいと考えている。その中で浄化槽での処理をする方に対しては令和2年度より修繕の補助を実施している。また、今年度より合併浄化槽の維持管理に対しての補助も行っている。

資料4ページには現在の下水道区域をお付けしており、5ページには見直し予定である原案の図面をお付けしている。5ページの図の中で、黄色で示しているのが今回、公共下水道区域から合併浄化槽整備区域に変更を考えている部分である。一部、本桜の北側部分も浄化槽での処理となる。このように今回の見直しの中では建設費のみではなく、維持管理などの将来的なものを見据えて行っている。また、4ページ右側上部に記載のある流域下水道基山幹線とそれに接続する基山第1汚水幹線については、宝満川流域への変更に伴い、5ページ右側中心に記載しているとおり位置の変更を行っている。その下部に記載している基山汚水ポンプ場については現在、事業計画を進めており、流域下水道基山幹線へ接続する管の分も併せて行っている。

発言者：会長

ただいま説明があったが、今回の図面では全体的に小さく分かりづらい。次回以降は大きい用紙使うなどして、分かりやすいように資料を作成すること。

発言者：事務局

承知した。

発言者：会長

それでは質問や意見等があれば。

発言者：委員

今回の処理区域のうち、491.3ha は下水道処理区域、65.2ha が浄化槽処理区域になるとの事だが、長野の野口地区で開発の計画があると聞いているが、その辺りは下水道処理区域に含めなくて良いのか。

発言者：事務局

当該地区の開発予定者に確認したところ、流通業を予定しているとの回答だった。住民もそう多くはないため、現時点では浄化槽処理区域でという風に考えている。

発言者：委員

以前の浄化槽の説明会の中で、宝満川流域に変更する際に福岡県の都市計画審議会に諮るという事も聞いていたが、現在の経過はどうなっているか。

発言者：事務局

前回の事業計画変更の中で、宝満川上流から宝満川流域に変更する際も都市計画審議会の中で福岡県と佐賀県の両方の都市計画審議会にかけられている。特段の反対などはなく、意見等もなかったと伺っている。公聴会の方も意見の提出等なく、開催されていないとの事である。

発言者：委員

それは都市計画の決定がされているという理解でよいのか。

発言者：事務局

その理解でよい。

発言者：委員

5 ページの図面において、公共下水道整備予定区域が飛び地で点在しているのはなぜか。

発言者：事務局

下水道の処理については、下水道法に基づいて行っている。下水道法の中で将来、市街化が予想される区域という指定があり、ある程度集落の周囲や市街化区域の隣接地についてはその都合上飛び地のような形となっている。

発言者：委員

最終的な暫定処理はいつまで行われるのか。

発言者：事務局

まず暫定処理というのは、現在小郡市の下水道施設を利用させていただき、宝満川流域の中にある浄化センターに流している。小郡市の施設利用は協定により令和 7 年度末までとなっているため、令和 4 年度から 7 年度までに流域下水道の処理場である浄化センターに直接流入するための



工事を行い、令和 8 年度からは小都市の施設を使わずに基山町の施設のみで汚水を送るようになる予定である。その後、町内の 4 つの処理場については老朽化等に併せ、段階的に廃止等を行っていく。

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（鎮西隈地区）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 10 時 35 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。

～ 10 時 35 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）既決定の黒谷地区地区計画の排水と同じ水路への排出が予定されているため、周辺地域へ影響がないように必要に応じて排出先の既存水路の整備・見直しを行うこと。

（2）造成工事の際、大型車両の出入りが増えることが予想されるため、工事概要が決まり次第、開発業者から周辺住民に対して本計画について事前に周知させること。（3）園部インター、宮浦インター出入口付近の交通安全対策を講じること。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。

発言者：委員

付帯意見（1）の水路に関する意見に、水路の三面コンクリート化についての文言を追加してほしい。

発言者：事務局

承知した。修正を行う。また併せて、（2）の開発業者という文言を削除させてほしい。

（答申案修正）

発言者：会長

事務局は修正した答申案について説明を。

発言者：事務局

修正した付帯意見について、読み上げさせていただく。(1) 既決定の黒谷地区地区計画の排水と同じ水路への排出が予定されているため、周辺地域へ影響がないように必要に応じて三面コンクリート化を含め排出先の既存水路の整備・見直しを行うこと。(2) 造成工事の際、大型車両の出入りが増えることが予想されるため、工事概要が決まり次第、周辺住民に対して本計画について事前に周知すること。(3) 園部インター、宮浦インター出入口付近の交通安全対策を講じること。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する。

(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いただく。次回 1 月下旬頃から 2 月上旬に、本日の審議会で報告させていただいた、鳥栖基山都市計画下水道の変更（基山町決定）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 点都市計画マスタープランの見直し状況についてもご報告をさせていただく予定である。

今年度は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。

～ 10 時 50 分 閉会 ～