

○ 会 議 録

会 議 名	令和3年度第1回 基山町都市計画審議会			
開催年月日	令和3年6月23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45分		
出席者並びに 欠席者 出席 10名 欠席 0名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	栗野 久明	出	山口 信善	出
	田口 英信	出	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 1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 課長

本日は忙しい中ご出席いただき、感謝申し上げます。まず議題の前に皆様の席に当日資料で、佐賀県の都市計画についてまとめたものを配布している。前回の本審議会において天本委員より、基山町の都市計画決定の状況がわかる資料が欲しいとの要望をいただいたため用意している。今後の参考にさせていただきたい。

本日の議題についてだが、次第が 4 項目ありいずれも産業用地化に関する開発についての事前の報告についてである。本日の審議会で次第について何かを決定する予定ではないので、不明な点があれば遠慮なく質問いただきたい。

発言者：事務局

次に、委嘱書の交付を行う。令和 3 年 4 月 1 9 日付けで前任の重松委員が退任されたため、町議会代表の大久保さまに委嘱させていただく。大久保さま、ご起立ください。

発言者：大久保委員

只今ご紹介に預かりました大久保です。今後この審議会に参加させていただくこととなる。よろしく願い申し上げます。

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する。

発言者：会長

(冒頭に配布資料一式の確認)

皆様にはお忙しい中にご出席いただき感謝申し上げます。主な議題としては産業用地化に関する開発についての事前の報告及び意見照会ということで伺っている。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。地区計画予定地について、事務局より説明を。

発言者：事務局

地区計画予定地について資料 1 を使用して説明を行う。令和 3 年 4 月 12 日に、鎮西隈地区において地区計画申出書の提出があったため報告する。

予定地としては町営園部団地付近の県道 17 号線に接する部分になる。面積はおよそ約 3.4ha。ここを産業用地として開発したいという内容で計画が出ている。現状としては申出書の提出を受け、現在は県との下協議を行い、令和 3 年 7 月 12 日からパブリックコメント開始予定。地権者は全員同意済である。本日は特に決定することはないが、今後順調に進めば令和 4 年 1 月頃に、審議会で決定いただくことになる。

次に、島廻地区の地区計画について報告する。こちらについてはまだ案の段階であるが、今後地区計画の申出書の提出が見込まれるため、取り急ぎ状況を報告させていただく。

予定地としては国道 3 号線沿いのセブンイレブンがある交差点から奥に入った部分になる。面積はおよそ約 5.4ha。ここを産業用地として開発したいという内容で計画が出ている。地権者の同意は概ね取れており、農振除外手続き中。令和 4 年 3 月～6 月頃に地区計画の申出書が提出される予定。報告は以上になる。

発言者：会長

まず地区計画予定地①について、皆様からの意見等はないか。

発言者：委員

鎮西隈地区地区計画の現況平面図を確認したい。また、計画区域の農地種別を確認したい。

発言者：事務局

現況平面図の図面は次回の本審議会の際お示しする。農地種別については、計画区域内に青地の農地はない旨を産業振興課から確認済。

発言者：委員

計画区域の地権者の人数を教えてください。

発言者：事務局

11 名である。

発言者：委員

計画区域の行政区は 1 区、2 区、4 区となるか。

発言者：事務局

1 区、4 区は含まれている。2 区については含まれるか確認する。

発言者：委員

産業系の地区計画について面積基準はあるのか。

発言者：事務局

現状町として地区計画について面積基準を定めていないが、今年度中に市街化調整区域におけ

る地区計画の運用基準を定める予定にしており、その中で産業系の地区計画について面積基準を定める予定としている。詳細は議題（2）で説明する。

発言者：会長

県道 17 号線から計画区域へ行く場合、車の流れはどうなる予定か。

発言者：事務局

県道 17 号線の筑紫野市方面からはそのまま計画区域へ侵入できるが、鳥栖方面から計画区域へ行く車は、宮浦インターでいったん降りて、転回する必要がある。また、計画区域から筑紫野市方面に行く車は、県道 17 号線の園部インターでいったん降りて、同じく転回する必要がある。

発言者：委員

園部インターは、現状でも交通量が多く、今回の地区計画によりさら交通量が増えることが予想されるが、安全対策は考えているのか。

発言者：事務局

町から進出する企業へカーブミラーの設置などを要望できるので、周辺住民の意見を聞いた上で進出する企業に交通安全対策について要望する。

発言者：委員

宮浦インターについても交通量が多いので、交通安全対策をお願いしたい。

発言者：委員

今回の地区計画により、県道 17 号線の交通量が増えると白線がはがれやすくなるので、県道の安全対策についてもお願いしたい。

発言者：会長

次に地区計画予定地②について、皆様からの意見等はないか。

発言者：委員

島廻地区の農地については、いつごろまで耕作を行える予定か。

発言者：事務局

地区計画の手続きを令和 4 年度に行いその後開発手続きを令和 5 年度に行う予定である。手続きが順調にいけば、令和 5 年度の後半ごろから造成工事が始まるので、造成工事が始まる前までは耕作は可能。

発言者：委員

野口地区についても地区計画の案件があると思うが、野口地区はいつ頃から造成工事が始まる予定か。

発言者：事務局

令和6年始めごろから造成工事が始まる予定。

発言者：会長

次の議題に入る。市街化調整区域における地区計画の運用基準(案)について事務局より説明を。

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(案)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)を作成した。詳細について、資料2を使用して説明を行う。

市街化調整区域における地区計画の運用基準(案)の中で、地区計画の対象とする区域及び類型を定めた。詳細は5. 対象区域の類型(立地要件、技術的基準等)で記載した。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、資料1の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、3月の本審議会でも報告した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。

今後、関係各所と協議を行い、牛逢地区地区計画の都市計画決定を行う前までに、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

まず地域産業振興型について、皆様からの意見等はないか。

発言者：委員

地域産業振興型の基準について、特にポイントとなる項目はあるか。

発言者：事務局

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必要という点がポイントである。町の上記計画に即した場所であり、かつ、資料2に記載の地域産業振興型の基準の目的、立地基準に該当している必要がある。

発言者：会長

次、市街化区域隣接・近接型について、皆様からの意見等はないか。

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：会長

面積基準を定めずより多くの案件を検討できるようにするのは賛成だが、小規模の地区計画により、行き止まり道路が増えると交通安全上よくないので、そのあたりの対策を検討すること。

発言者：事務局

交通安全対策については、地区計画の都市計画決定後行われる開発許可申請の際、町から事業者要望することが可能なため、行き止まり看板の設置など必要な対策を開発事業者に要望する。

発言者：会長

最後、近隣市町一体型について、皆様からの意見等はないか。

(意見なし)

発言者：会長

次の議題に入る。農村地域への産業の導入に関する実施計画の策定について事務局より説明を。

発言者：事務局

資料3を使用して説明を行う。令和元年度中に、大字長野の三川上・三川下地区における物流団地用地の開発について事業者より相談を受けた。県へ相談したところ、開発実現の可能性と手続き

等の情報を確認できた。その後、令和3年4月に、事業者より立地企業の件数・規模が固まったので、本格的に事業を進めたい旨の報告があった。

町としては、立地条件として、10ha 規模のまとまった土地が確保でき、鳥栖インターチェンジに近く、県道等幹線道路に接した町道に隣接する等、交通の利便性が高いことから、令和3年5月の庁議において、三川上・三川下地区における物流団地用地の開発を承認した。

開発する地区について、場所は大字長野字三川上・三川下地区、面積は約 10.13ha、位置情報としては、町の南東の縁辺部に位置し、鳥栖ジャンクションの北東に近接し、地区の北端は野口集落の南側に接し、南端は大分自動車道路の北面に接している。

今後のスケジュールとして、10月までに農村地域への産業の導入に関する実施計画（農産実施計画）を策定、その後農振除外を行い、令和4年4月から地区計画策定、令和5年4月から開発許可申請、令和6年1月から造成工事の順に手続きを進める。地区計画策定・開発許可申請については定住促進課が、農産実施計画策定については産業振興課が担当する。

農産実施計画とは、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」第5条第1項に基づき、市町村が策定するもので、農村地域への産業の導入を促進し、農業と産業の均衡ある発展と就業促進に資することを目的とした計画である。農振除外及び農産実施計画を策定することで、農地法により指定されている甲種農地及び第1種農地の転用が可能になる。今回の計画区域の三川上・三川下地区の農地のうち5.7haが第1種農地に区分されており、農地転用には、農産実施計画の策定が必要となる。以上の経緯から農産実施計画案を策定した。

計画案について、まず、大字長野字三川上・三川下地区を選定した理由として、当該地区が周辺の農地と河川・水路で明確に区分されており、開発による周辺の水田への影響も少なく、10ha以上のまとまった用地が確保でき、鳥栖インターチェンジから約1.5kmの距離であり、県道131号に隣接した町道に接するなど交通条件に恵まれているということをあげている。

次に導入すべき産業の業種として運輸業、導入すべき産業の規模・雇用目標をそれぞれ売り上げ30億円、雇用66人としている。

また、計画に盛り込む主な事項として、産業用地等の整備について、自然環境の保全、生活環境の保全に十分配慮し、農業用水路の付け替え等については、地元と十分協議を行い、排水処理施設及び調整池を整備し、計画地への出入りを容易にするための道路拡幅の整備を行うとした。労働力の需給調整及び農業従事者の産業への就業の円滑化については、農業生産の担い手の確保及び既存の地場産業の労働力との競合を避けることを十分配慮しつつ、産業への就業を希望する者を誘導し、併せて、中高年や新規学卒者の就業に向けて、相談事業・情報提供を行う。また、JAや県農政出先機関と連携し、担い手の育成・確保に留意しつつ、農業従事者の立地企業への採用の働きかけや、無料職業紹介所を活用した企業紹介や就業相談対応に努めるとした。

今後の予定について、現在原案についてパブリックコメントを実施しており、意見募集期間は7月1日から7月16日までである。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、質問等があれば。

発言者：事務局

補足だが、農産実施計画はパブリックコメント実施後、佐賀県との協議を行い、最終案について都市計画審議会において、皆様へ意見聴取する予定。

発言者：委員

三川上・三川下地区の案件と資料1の島廻地区の地区計画予定地は、どちらも市街化調整区域の農地で農振除外が必要だと思うが、なぜ三川上・三川下地区の案件のみ農産実施計画の策定が必要なのか。

発言者：事務局

計画区域に第一種農地が含まれている場合のみ、農産実施計画の策定である。島廻地区は第一種農地が区域に含まれていないため農産実施計画の策定を必要としない。

発言者：委員

三川上・三川下地区の案件の予定地内で過去に、農業生産基盤整備促進事業により暗渠排水施設を設置した箇所はないか。

発言者：事務局

予定区域内において、農業生産基盤整備促進事業を活用した経緯はない。

発言者：委員

三川上・三川下地区の予定地の面積は10.13haと広大だが、土地利用の計画は決まっているのか。

発言者：事務局

事業者から、区画を3区画に割って、企業が3社進出予定と聞いている。

発言者：委員

予定地からの車の流れはどのような予定か。

発言者：事務局

予定地のから南側の鳥栖ジャンクション付近へ出る車がほとんどだと想定している。本計画により町内の交通量が大幅に増えることはないと考えている。

発言者：委員

本計画に隣接している秋光川について、河川改修は行われているのか。また秋光川の安全対策についてどう考えているか。

発言者：委員

秋光川は改修済である。安全対策については、浚渫工事を随時行い安全確保に努めている。

発言者：事務局

開発地の排水計画について、予定地の面積が 1ha を超えており大規模開発に該当するため、区域内に調整池を設けることが義務付けられることになる。今後開発業者と打ち合わせしながら安全対策に努めたい。

発言者：委員

開発区域は長野共乾までの部分になるか。

発言者：事務局

予定地は秋光川から東側の部分のみなので、長野共乾は予定地外である。

発言者：会長

次の議題に入る。基山グリーンパーク区域の緑地面積緩和による産業用地の確保について事務局より説明を。

発言者：事務局

基山グリーンパーク区域の緑地面積緩和による産業用地の確保についてだが、本審議会で審議する内容ではないが、今後のまちづくりに関係する事項だったため状況報告させて頂く。資料4を使用して説明を行う。基山グリーンパーク内の黒谷緑地で行われていた土砂採取が今年の3月末終了したことから、黒谷緑地の一部廃止の検討を行った。工場の敷地面積に対する緑地面積率については、工場立地法により20%と規定されているが、町では、企業の維持管理費の縮減や工場等の敷地の有効活用を可能にすることにより、設備投資や雇用の確保がしやすい環境整備を支援するため、平成27年に基山町地域経済牽引事業の促進による成長発展基盤強化に関する法律第9条1項規定に基づく準則を定める条例を制定し、緑地面積率を緩和している。以上の経緯から、緑地面積率の緩和により、黒谷緑地 47,905㎡の一部、約20,000㎡を廃止し産業用地等として利用する予定である。

今後の予定について、6月中旬までパブリックコメントを実施したが意見は特にでなかった。現在、国及び県と黒谷緑地一部廃止手続を行っており、順調にいけば8月末までに緑地一部廃止を告示し、産業用地面積を確定させる予定である。また最終的に、9月以降に確保した産業用地についてプロポーザルを実施し、進出企業等を決定する予定である。説明は以上になる。

発言者：会長

事務局から説明があったが、質問等があれば。

発言者：委員

産業用地化される箇所在市街化区域への編入についてどう考えているか。

発言者：事務局

もともと市街化区域内に位置しているため、編入を行う必要はない。

発言者：会長

別紙資料の緑地箇所図について、1253-8、3026-6 の現況は。

発言者：事務局

現況の地目は宅地であり、大型車両用の駐車場である。

発言者：委員

別紙資料の緑地箇所図について、町有地と民地の境目はどこか。

発言者：事務局

色がついている部分が緑地、緑地に接する里道以外の部分は民地である。

発言者：会長

ここまでで意見があれば。

なければ本日の議事は以上となる。事務局にお返しする。

発言者：事務局

それでは閉会の挨拶を課長の山田から申し上げる。

発言者：事務局

長時間の審議また多くの意見を頂き感謝申し上げます。今後の本審議会の開催予定についてだが、8月に農産実施計画の策定についての意見聴取のために、また10月と1月に地区計画の都市計画決定についての諮問のためにそれぞれ開催予定である。今年度あと3回開催予定であり、委員の皆様にはお手数をかけるが協力をお願いしたい。

～10時45分 閉会～