

○ 会 議 録

会 議 名	令和4年度第1回 基山町都市計画審議会			
開催年月日	令和4年6月23日(木)			
開催場所	基山町役場 4階 大会議室			
開閉会日時	開会	13時25分		
	閉会	14時45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	出	埜口 益美	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 1名

～ 13時25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。今年度第1回目の審議会となるが、今年度は都市計画が数多く動き出す予定となっている。本日は住居系が3件と産業系が2件の概要の説明を行う。またその他の事項として国の補助を受けて都市計画図のデジタル化をする予定となっているため、その概要をお伝えする。本日の審議会の中では何かを決定していただくことはなく、事務局から説明を申し上げますものとなっているため、忌憚なくご意見を賜りたい。

発言者：事務局

次に、委嘱書の交付を行う。令和3年度末で区長の交代に伴い天本委員が退任されたため、新たに令和4年4月1日付で埜口様に委嘱させていただく。埜口委員から一言ご挨拶をいただきたい。

発言者：埜口委員

16区長の埜口です。このような審議会に参加させていただくのは初めてとなりますので、いろいろと不手際があるかとは思いますが、よろしくお願い申し上げます。

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します。

発言者：会長

それでは、早速議題に入る。住居系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

住居系地区計画予定地について資料1を使用して説明を行う。資料1の前ページに、今回紹介する5つの都市計画予定地を載せた基山町全体の地図を付けている。それぞれの計画予定地の参考にしていただきたい。

倉野地区地区計画について説明申し上げます。令和4年3月26日に、倉野地区において地区計画申出書の提出があった。予定地としては若基小学校のすぐ近くになり、計画案として90区画の住宅地、面積はおよそ3.0ha。佐賀県とは下協議を終えている。令和4年7月7日からパブリックコメントを実施する予定としており、地権者は全員計画に同意している。今後の流れとし

ては、11月頃の審議会にて審議をしていただき、この計画案について正式にご意見をいただく予定としている。その後令和5年2月に都市計画決定をする予定である。

地区整備計画については、地区の用途は第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとし、建ぺい率・容積率については都市計画区域（白地地域）における建築形態規制に準ずるものとしている。また、ゴミ置き場を住宅10～20戸に1箇所の割合で設置するものとしている。

次に、塚原地区地区計画について説明する。予定地としては憩の家の近くとなる。住宅用地として52区画を整備し、面積としてはおよそ1.6ha。現状としては、令和4年4月22日に申出書の提出を受けている。資料中では県へ下協議中としているが、先日下協議が終わっている。令和4年8月下旬からパブリックコメントを実施する予定となっており、地権者は全員計画に同意している。早ければ12月に都市計画審議会に諮り、令和5年3月頃に都市計画決定する予定。

地区整備計画については、地区の用途は第一種低層住居専用地域に建築可能なものとし、建ぺい率・容積率についてはそれぞれ50%・80%としている。また、ゴミ置き場を住宅10～20戸に1箇所の割合で設置するものとしている。

最後に、夜水地区地区計画について説明する。予定地としては高島団地から道路を挟んだ付近となっている。32区画の住宅用地を予定しており、面積はおよそ0.9haとしている。状況として、令和4年4月25日に申出書の提出を受け、佐賀県と下協議中であり、近日中には回答が得られる予定。8月下旬からパブリックコメントを実施する予定となっており、地権者は全員計画に同意をしている。早ければ12月頃都市計画審議会に諮り、令和5年3月に都市計画決定する予定。

地区整備計画については、地区の用途は第一種低層住居専用地域に建築可能なものとし、建ぺい率・容積率についてはそれぞれ50%・80%としている。また、ゴミ置き場を住宅10～20戸に1箇所の割合で設置するものとしている。壁面の位置の制限として、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.0m以上とし、高さの制限は10mとしている。

発言者：会長

まず倉野地区地区計画について、皆様からの意見等はないか。

発言者：委員

建築物の建ぺい率のところで確認したいのだが、白地地域に準ずるとされているが、具体的に数字としてはどのくらいか。

発言者：事務局

建ぺい率は市街化調整区域については60%、容積率は100%となる。

発言者：委員

建築物等の用途の制限については、第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとされていて、これは隣接する若基小学校の辺りに準じているということだが、他の2つの計画と比べて規制は

緩い、隣接する区画との間はそれほど取らなくていいということで考えていいか。塚原や夜水の地区計画では敷地境界線から距離を空けるよう指定があるが、倉野地区ではそのあたりはどれくらいになるのか。質問の意図としては、別のところではあるが、もともと家があったところを更地にして、その土地を2分割してそれぞれに家を建てたところがあって、そこは家の基礎などが敷地のギリギリにあるような感じで、火事等が起きた時にはすぐ延焼してしまうんじゃないかと思ったところがあった。そういった防災の面から疑問に思ったので尋ねる。

発言者：事務局

ご質問のとおり、倉野地区の場合は、他の2つの地区と比べて制限は緩い。この倉野地区の用途地域を考える上で、3つの地域に接しており、その中のいずれの用途地域に寄せるかを内部で検討した。1ページの地図上で、東側の60/200となっている地域が第一種住居地域となっており、この場合だと店舗も建てられるようになってしまうため候補から外した。残る2つの地域は南側の50/80の第一種低層住居専用地域と北側の60/200の第一種中高層住居専用地域となっており、業者から出来るだけ建物が建てやすい用途地域にしたいという要望があり、第一種中高層住居専用地域とする代わりに、敷地面積の最低制限を200㎡という制限を設けた。このことにより、先ほど委員の質問にあったような何年か後に今の敷地を分割して家を建てるということをできなくした。なお、境界の話については、地区計画の中で制限は設けないため、民法の規定により敷地境界線から50cm以上の距離を保ってもらうことになる。

発言者：会長

計画図の左側、資料の中で灰色に色がついている部分があるがこれはどういった意味があるのか。

発言者：事務局

図面自体は5月に業者からもらったものであるが、そこから若干変更があると業者から連絡があり、ご指摘の部分が計画地から外れる可能性があることをまずお答えする。灰色の部分は道路の幅員を拡げる予定としていたが、図面左上の1～6号地、89、90号地の土地が計画地から外れるかもしれない。この町道に関しては、通学路にもなっていることから、住民課の方でグリーン帯を整備して安全を確保しようとしている。

なお、変更があった場合の図面については、7月7日からのパブリックコメント開始の際には改まったものをお示しできる。

発言者：会長

他になければ次の塚原地区について質疑を行う。

発言者：委員

計画地東端にある調整池の手前にある道は裏の道に抜けられるようになるのか。

発言者：事務局

その部分は、歩行者のみ出入り可能となっている。

発言者：委員

車での通り抜けはできないということで、防犯上はそれがいい部分もあると思うが、防災上・安全上行き止まりになってしまうというのは困ることがあるのではないか。

発言者：事務局

区域内の道路について、転回できるためのスペース、図面でいうところの灰色の部分であるが、そこをしっかりと確保するよう業者には伝えている。

また、今回の計画地においては、裏手の道に抜けられるようにする場合、区域外接続道路の幅員が6.5m必要となる。現状として区域に接して水路があり道路の幅が6.5mに足りなかったため、水路に蓋をして道路を拡幅すれば接続できると業者に話したところ、業者側が水路の距離も長く断念した経緯がある。そこで、せめて人だけでも通勤通学のため通り抜けできるように、ということで現状の形となっている。

発言者：委員

南側の法面の部分の安全対策等には十分配慮する形で開発をしてもらいたい。

発言者：会長

他になければ次の夜水地区について質疑を行う。

発言者：委員

今回の計画図においては、公園はあるが調整池がない。開発面積が1ha以上であれば調整池を作るよう指導すると思うが、現状この隣接する148-1番地は何があるのか。

発言者：事務局

現況は田んぼとなっている。当初、地区計画の相談があっていたときには148-1番地についても計画地に入れるよう業者と話をしていたが、地権者から同意が得られなかったということで区域からは外れる形となった。

発言者：委員

調整池は大切だと思っている。将来的にこの近辺で再度開発があった場合を見越して、この計画地に調整池を設けなさいといった指導はできるものか。

発言者：事務局

当該番地について、この地区計画の段階では同意を得られなかったが、別の方が土地を借りたいという動きがあって、貸すのならばいいと地権者は言っている。その借地に保育園を作る予定となっており、都市計画とは別のスケジュールで市街化調整区域内の開発として話を進める予定である。それぞれ別の開発となるが、それぞれを合わせると結果的に1haを超えることになるので、

地区計画の中で調整池について業者と話をしていきたい。

発言者：会長

今まで田んぼだったところが宅地に変わることによって水の問題が起きないように、調整池については考えてもらいたい。

他に何かあれば。

発言者：委員

3つの計画全体としての意見であるが、ゴミ置き場は計画図の中で図示してあるが、街灯やカーブミラーについて計画を立てる段階で決めておくことはできないのか。

発言者：事務局

それぞれの計画について、およそ一年かけて計画決定した後、都市計画法の流れの中で開発許可申請というのがある。その段階で街灯やカーブミラー等であれば住民課くらしの安心・安全係の方で、それらの設置については地元区長等と協議し必要に応じて設置することといった意見を述べている。

発言者：委員

以前ゴミ捨て場がネックになって問題になったことがあったように記憶しているが、今ではゴミ捨て場については事前にこの辺りに設置すると図面にも示してあるように、防犯設備等についてもこの先問題とならないように、今の段階である程度協議するよう要望しておきたい。

発言者：会長

他になければ次の議題について事務局から説明を。

発言者：事務局

まず島廻地区地区計画について説明する。面積としておよそ5.5haの産業用地1区画を予定している。現状としては、令和4年5月31日に申請書の提出を受け、佐賀県と下協議中。8月下旬からパブリックコメントを実施する予定としている。地権者は計画に全員同意している。今後の流れとしては、12月頃都市計画審議会に諮り、令和5年3月に都市計画決定する予定である。

なお、区域内には数軒住宅が建っており、それを図面右下の代替地に建て替えを行い、その後産業用地の開発を行う予定である。

地区整備計画は区域内を産業用地としてのA地区、既存住宅の代替地としてのB地区に分けて定めている。まずA地区においては、地区の用途として工業地域に建築可能なものとしており、建ぺい率・容積率は都市計画区域（白地地域）における建築形態規制に準ずるものとしている。緑地については地区面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設けることとし、その面積は1箇所あたり300㎡以上とし、そのうち1箇所は1,000㎡以上するものとしている。また、調整池を1か所設けることとしている。

B地区においては、地区の用途として第二種低層住居専用地域に建築可能なものとしており、建

ぺい率・容積率は都市計画区域（白地地域）における建築形態規制に準ずるものとしている。また、10mの高さ制限を設けている。

次に三川上三川下地区地区計画について説明する。面積としてはおよそ10.4haの産業用地3区画を予定している。現状としては、令和4年4月1日に申請書の提出を受け、佐賀県と協議済となっている。7月7日からパブリックコメントを実施する予定となっており、地権者は全員同意している。早ければ11月頃に都市計画審議会に諮り、令和5年2月に都市計画決定する予定である。計画図の図面上、A宅地からD宅地まで記載があるが、C宅地とD宅地は一つの事業者で使うことを計画している。

地区整備計画については、地区の用途を工業地域に建築可能なものとしており、建ぺい率・容積率はそれぞれ都市計画区域（白地地域）における建築形態規制に準ずるものとしている。緑地については地区面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設けることとし、その面積は1箇所あたり300㎡以上とし、そのうち1箇所は1,000㎡以上するものとしている。

報告は以上になる。

発言者：会長

まず島廻地区について、皆様からの意見等はないか。

発言者：委員

計画案と図面で代替地の面積が違っているが正しいのはどちらか。また、代替地に移る予定の軒数は何軒か。

発言者：事務局

図面については、3月頃に業者からもらったものであるが、現時点では図面左上の代替地1の部分は代替地としない方向で調整されている。業者としては0.45haあれば代替地として足りるとのことである。移転する住宅については、3～4軒だと聞いている。

発言者：会長

他にあれば。

発言者：委員

図面の左側は国道3号線だと思うが、計画地に入るところの道は新設するのかそれとも既存のものを活用するのか。

発言者：事務局

道路は既存のものを活用し、幅員を拡げる予定である。計画地の具体的な場所としては、交差点右下部分は現在セブンイレブンが建っていてその北側にはガソリンスタンドがあるところである。交差点から伸びる道路は現在幅員が6m程であるので、ガソリンスタンド側の土地を少し購入して拡幅工事を行う予定である。最終的には9mまで拡げる予定。ただし、交差点については、現在信号機はない状態であるが、北側の白水自動車のところの交差点に既に信号機がある関係で、信号

機の新設が難しいと警察との協議で話があっている。

発言者：委員

代替地の住民、企業のトラックや従業員の車は計画地をどのように出入りする予定か。

発言者：事務局

計画地の南西側の里道を拡幅し、代替地に移った方や近隣の方の車が行き来しやすいようにする予定である。9 mに拡げる道路から真っ直ぐ入る出入り口は企業のトラックなどが使用し、従業員は計画地の南と北にある出入り口から出入りする予定である。

発言者：会長

3号線から入ってくる開発道路のところがネックだと思っている。警察協議や県への協議の際に話すことかと思うが、3号線から直接ではなく並行する側道などを整備してそこから計画地に入ってくるような形にできれば安全面からするといいのかなど。当然、ガソリンスタンドが既に建っていたりするため難しいとは思いますが。

発言者：事務局

おっしゃる通り、この交差点からの侵入がこの計画の肝となる。計画当初から業者と町の建設課、住民課くらしの安心・安全係が警察と協議に行っている。最初は信号機をつける方向で協議をしていたが、北側の信号機との関係で設置できないということになった。ご存知のとおり、3号線のこの部分は朝夕の渋滞があり、交差点の前後の信号が赤になると車が交差点にかかるように止まる形となる。そのためトラックの出入りも流れが悪くなることが懸念される。道路管理者の国道事務所からは、この交差点を曲がるための渋滞が発生しないようにとの指導は受けており、今後も協議を重ねていく予定である。

発言者：会長

道路管理者の許可が出ないことには如何ともしがたいことと思う。この交差点について、基山町でまた事故があったということの無いよう、配慮していただきたい。

発言者：委員

交差点がネックになるのであれば、計画地の北側、第7区公民館の方に抜ける道の方にもトラックの出入り口を設けることができないか、業者にお問い合わせできればと思う。

発言者：事務局

計画の当初、計画地の北側の方も開発地に入れてそちらからトラックを入れるという構想もあったが、地権者と折り合いがつかなかったことと白水自動車のある北側交差点では既に基山工業団地などから来る車両で朝夕の渋滞が発生し近隣から苦情が出ていることから、さらにこの計画により当該交差点の交通量を増やした場合、近隣住民から計画への同意が得られない可能性があったため断念した。そのため現状の計画案となっている。

発言者：会長

これから業者とも打ち合わせをしていく中で、具体的な対策も出てくるとは思う。そのときにまた、いろいろと説明いただきたい。

発言者：委員

南側の拡幅道路は周辺住民も利用できることだが、従業員の数によってはこちら側でも道が混むことが懸念される。ここに入る予定の企業はどれくらいの従業員規模なのか。

発言者：事務局

業種までは把握しているが、どれくらいの規模の企業かは聞き取りできていない。今後そのあたりが判明した時には説明会などでお示ししたい。

発言者：会長

他になければ次の三川上三川下地区地区計画について質疑を行う。

発言者：委員

計画案に調整池について特に記載がないが、この計画地の周辺は田んぼであるからそこが開発されることで水の問題があるといけないので調整池を設けることという記載をしてほしい。

発言者：事務局

島廻の方では記載があったため、三川上三川下についても同様に記載する。

発言者：会長

他になければ次の議題3について説明を。

発言者：事務局

国のデジタル田園都市国家構想推進交付金を活用し、これまで紙台帳で管理していた町全図、都市計画図、道路台帳図のデジタル化を行い、デジタル化した地図情報については一つのデータとして整備し、今年度中に町ホームページで公開する予定である。運用が開始されれば今までは役場に来庁しなければ確認できなかった情報が、自宅のパソコン等から確認できるようになるため、委員の皆様におかれても積極的に利用してほしい。

発言者：会長

導入された際には、住民の方や事業者が見やすく確認しやすい、必要な情報が手に入りやすいような運営をお願いしたい。

発言者：委員

今回の取組には上下水道のデータは含まないのか。

発言者：事務局

上下水道については、システム連携の関係上、当初から入れることが難しいとの判断により、今回の分では外している。ただし、今後運用していく中で追加することは可能であるため、検討していきたい。

発言者：委員

下水道関連の図面の確認は役場窓口で公文書の情報公開申請が必要となっている。自分が委員になっている情報公開審査会の中でも、情報公開申請の大体8割から9割くらいが下水道関連のものだったため、図面をデータ化して効率化できないのかという話題が上がっていた。それがこういったシステムでデジタル化できるようになれば、役場の窓口業務の負担も減ると思うので是非検討を。

発言者：会長

ここまで全体を通して意見があれば。
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

円滑な議事進行に協力いただ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、11月頃に都市計画決定についての審議会を開催予定である。委員の皆様にはお手数をかけるが協力をお願いしたい。

～ 14時45分 閉会 ～