

○ 会 議 録

会 議 名	平成28年度第1回 都市計画審議会			
開催年月日	平成28年11月4日			
開催場所	基山町役場 2階202会議室			
開閉会日時	開会	平成28年11月4日 13時30分		
	閉会	平成28年11月4日 15時00分		
出席者並びに 欠席者 出席5名 欠席5名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	品川 義則	出	岡本 哲男	欠
	田口 英信	出	日野 春記	欠
	栞野 久明	出	加藤 弘子	欠
	杉野 朗	出	牧菌 綾子	欠
	原 利廣	出	永家 重光	欠

～ 13時30分開会～

○発言者（事務局）：（亀山）

基山町都市計画審議会設置条例第7条第2項に基づき、出席委員数が過半数となり、審議会の開催条件を満たすことを報告した。

○発言者（会長）：（品川）

・開催挨拶

本日は、会田地区の地区計画についての審議（諮問に対する答申）と、島廻地区の報告を受ける内容であることを各委員へ伝えた。

～ 地区計画決定の説明 ～

○発言者（事務局）：（亀山）

会田地区 地区計画の決定について、下記内容のとおり説明した。

- ・基山町大字長野字会田9筆（1.2ha）について、3者から地区計画の申し出があった。
- ・この地区は鳥栖市弥生が丘地区に隣接する市街化調整区域である。
- ・この地区は交通環境に恵まれており、商業区域が形成される施設を立地することと、多数世帯が入居可能な中高層の共同住宅を想定した土地利用方針となっている。
- ・建ぺい率と容積率については、隣接する鳥栖市弥生が丘地区が近隣商業地域として建ぺい率と容積率を設けてあることから、この地区についても同様に建ぺい率80と容積率200と設定した。
- ・計画決定の経緯について、佐賀県の事前協議と同意を得て、計画の公告縦覧後に本日の都市計画審議会を開催している。
- ・現在、鳥栖市とのインフラ整備（上下水道）を協議している。今後、両議会の承認を得て、協定を締結後、佐賀県に計画決定の同意を得て、地区計画決定の手続きとなる。
- ・店舗を出店する業者の土地利用計画について、旧コンクリート工場跡地の形状を基に接続道路等を設置するようになっている。県道へ接続する箇所については、警察との協議を踏まえ、道路中心にポール等を設置し、店舗へは一方向入出庫をするようにしている。
- ・今回の地区計画等に関する申出に対し、所有者（3者）からの同意は得られている。
- ・地区計画の説明会については、平成28年5月30日（月）に開催している。16名の参加があった。（当日の質疑内容については、議事の要旨を基に説明）

～ 質疑応答 ～

○発言者（委員）：（栗野）

- ・開発面積が大きいのが、排水対策はどのようになっているのか。
- ・インフラ整備について、両議会の議決が必要になるという説明があったが、もし議決を得られなかった場合はどういった対応になるのか。

○発言者（事務局）：（亀山）

- ・排水対策については、下部地下式調整池の設置を検討しております。流出経路については既設の都市下水路を利用して、流量調整し、河川に放流するよう計画されています。

- ・議決を得られなかった場合については、開発スケジュールに遅延が生じますが、開発業者と協議することとなります。
- 発言者（委員）：（栗野）
 - ・開発にあたっては、弥生が丘駅下のアンダーパスもあるため、雨水による災害発生がないように進めて欲しい。
- 発言者（委員）：（杉野）
 - ・地区計画等の内容で、地区施設の整備方針に「地区内道路等を整備する」という記載があるが、住宅開発を視野に入れた意味合いで記載されているのか。
- 発言者（事務局）：（亀山）
 - ・ご指摘の通りでございます。土地利用の方針において、多数世帯が入居可能な中高層共同住宅を想定した立地条件となっておりますので、その旨を記載しております。
- 発言者（会長）：（品川）
 - ・建ぺい率等において、鳥栖市に準ずるという説明があったが、鳥栖市の都市計画区域について、詳細を説明して欲しい。
- 発言者（事務局）：（亀山）
 - ・鳥栖市弥生が丘地区は近隣商業地域で設定されており、現況においても周辺に商業施設があることを踏まえ、近隣商業地域としております。
- 発言者（委員）：（杉野）
 - ・鳥栖基山地区の近隣商業地域の建ぺい率は80で容積率は200ですか？
- 発言者（事務局）：（亀山）
 - ・鳥栖基山地区の近隣商業地域の建ぺい率は80で容積率は200となっております。
- 発言者（委員）：（杉野）
 - ・この地区計画は、鳥栖市弥生が丘地区の地区計画と内容は連動しているのか。
 - ・建築物等の形態又は意匠の制限では、屋外広告物については条件設定してあるが、その他に条件は設定しないのか。
 - ・ある地区においては、周辺環境との調和ということで、進出企業に景観配慮をさせていただいて、看板と建物の色調を落としてもらった事例もある。開発許可に当たっては、周辺環境との調和についても考慮をしていただければと思う。
- 発言者（事務局）：（亀山）
 - ・鳥栖市弥生が丘地区の地区計画条件に準じて設定しています。
 - ・鳥栖市弥生が丘地区の地区整備計画においては、エリアごとの規制がされています。商業地区等については色彩等の条件はございますが、特に制限はされておられません。
- 発言者（会長）：（品川）
 - ・20年間の定期借地期間が完了して、再開発する場合は、計画内容にある条件等について、改めて見直しを実施するのか。
 - ・地区計画の説明会において、地区計画の範囲の拡大を希望する発言があっているが、どの程度の範囲拡大について可能と考えられているのか。
- 発言者（事務局）：（亀山）
 - ・現在の地区計画の内容で開発をしてもらうよう考えています。ただし、市町境というこ

ともありますので、隣接する鳥栖市と十分に協議をしながら進めていきたいと考えております。

- ・地区計画の範囲拡大については、希望される発言もあっておりますが、会田地区には筆界未定地や墓所等もあり、地権者の皆様と協議のうえ検討してまいります。

～ 答申内容について ～

○発言者（会長）：（品川）

今回の地区計画の答申について、答申の案を配布している。異議等がないようなので、この内容で町に提出する。続いて、島廻地区の進捗説明について説明をお願いします。

～ 長野（島廻）地区の進捗状況報告 ～

○発言者（事務局）：（亀山）

長野（島廻）地区の進捗状況報告について、下記内容のとおり説明した。

- ・長野（島廻）地区（62,000 m²）は第3次基山町国土利用計画、都市計画マスタープラン等の各計画において、産業用地化を進めていく地区であることを説明した。
- ・地元の7区からの請願があり、市街化区域への編入について、県への要望等をおこなっていることを説明した。
- ・「都市計画道路「日渡長野線」の延伸と長野地区の計画的な土地利用に関する請願書」の請願審査結果について、経緯を含めて説明した。
- ・平成27年8月の事前説明から、世話人代表との打合せ、地権者戸別訪問等のこれまでの取組について説明した。
- ・地区の開発計画について市街化調整区域に地区計画を設定し産業用地化を目指す手法で進めており、町が一体的に開発し、企業に売却する方針を進めることを説明した。

○発言者（事務局）：（阿部）

- ・平成28年9月の全体説明会での企業進出の件については、地区計画を伴うものではなく、現状のまま（農地）で土地を借り受けて事業実施するという内容であったが、反対意見もあり、受け入れられなかった。

～ 質疑応答 ～

○発言者（会長）：（品川）

買い上げではなく賃貸なら了承する方もいるという話だったが、具体的にはどのように進んでいるのか。

○発言者（事務局）：（阿部）

地区計画で進めて欲しいという方と、賃貸のままなら良いという方の両方いらっしゃいます。町としては、都市計画マスタープランにもある日渡長野線の延伸と総合計画にある産業用地の拡大として、この地区の地権者の意向を尊重しながら進めてきたいと考えています。

○発言者（会長）：（品川）

そもそもこの話は、地区からの要望があっていたことが始まりであったと思う。そうであれば、地域の方が計画を作ってもらって（地区計画を）申し出る必要があると思う。今回、

地権者は、役場が計画を作って地権者に諮るものと捉えておられるように感じる。どうも勘違いが生じているように感じるが。改めて地権者の方々に、この地域をどうしたいのか、今一度問うてみた方が良いと思う。

○発言者（事務局）：（阿部）

請願がベースとなった案件なので、過去の経緯等を踏まえて、地域の方々に今一度（地区計画について）考えてもらう必要があると考えています。当初この地区に興味を示されていた企業については、時間的なこともあって断念されております。ただ、別途、興味を持つ企業からのご相談等はあるので、この地区についてのニーズについてはあるようです。

○発言者（会長）：（品川）

他にございませんか。なければ、これで都市計画審議会を終了します。

～15時00分閉会～