

○ 会 議 録

会 議 名	令和4年度第2回 基山町都市計画審議会			
開催年月日	令和5年2月1日（水）			
開催場所	基山町役場 3階 301会議室			
開閉会日時	開会	13時25分		
	閉会	15時30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	埜口 益美	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 0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0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

今日は忙しい中ご出席いただき、感謝申し上げます。今回の都市計画審議会では、以前概要を説明していた地区計画のうち、住居系2件と産業系1件についての審議を行っていただく。これらの地区計画についてはパブリックコメント等で住民から意見をいただいているものもあるため、その説明をしながら皆様に審議いただきたい。

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

議題に入る前に、本日の流れについて確認をする。本日は3件の審議を行うが、各議題について皆様から意見を出していただき、それを事務局が集約し答申案を作成する。全ての議題が終わった後に皆様に答申案を配布し、内容を確認いただくという流れで進めたいと思う。

それでは、議題に入る。(1) 鳥栖基山都市計画地区計画(塚原地区)の決定について、1月19日付けで基山町長から当都市計画審議会への諮問書の提出があった。この件について事務局より説明を。

発言者：事務局

資料1を使用して説明を行う。塚原地区は、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、地区周辺には医療機関、公立小中学校、基山町立図書館、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。また、当地区はJR鹿児島本線基山駅から約800mに位置しており、基山町立地適正化計画においても人口誘導を図るべき地区としている。このような状況から、本地区計画は、周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境を形成・維持することを目標とする。

地区整備計画では、佐賀県の開発許可の手引きに従い、地区施設の配置及び規模並びに建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低制限、容積率・建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。

計画決定までのスケジュールとしては、すでに佐賀県と事前協議をしており、令和4年12月27日までに案の公告・縦覧まで終えている。

パブリックコメントは1件、2項目の提出があった。内容を要約して説明すると、1つ目の項

目については、計画地北側にある道路において、住宅が建つことで見通しが悪くなるのではないかという懸念と、道路脇の水路について埋める等して歩行者の安全確保を図ってはどうかという意見であった。これに対する町の回答として、水路については農業用水路となっているため埋めることはできないが、見通しの確保等の安全確保については地元関係者と協議の上、必要に応じてカーブミラーの設置といった対策を講じることとしている。

2つ目の項目については、計画地西側の町道への接続道路について、見通し確保のために緑地を広げてみてはどうかという意見であった。町の回答としては、意見を受けて接続道路南側の緑地を広げるよう検討するとしており、事業者と調整した結果、当初の計画よりも緑地を広げることとした。

案の公告・縦覧では1件の意見の提出があった。案の公告・縦覧の段階では、先ほどのパブリックコメントの2つ目の項目について対応した後の図面を公表していたが、近隣の既存住宅へのプライバシー保護の観点から意見があった。町の回答としては、計画地が近接している南側の既存宅地に関して、そもそも南側は計画地よりも高台にあること、計画地との間には道路と水路があること、パブリックコメントを受けて緑地を広げたことでの緩衝作用もあることから、近隣住宅のプライバシーに与える影響について対処されているとした。

説明は以上である。

発言者：会長

まず塚原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

この地区計画の説明会には私も参加させていただいたが、説明会の時と土地利用計画図の内容が変わったのはゴミ置場の数と緑地についての2点でよろしいか。

発言者：事務局

ゴミ置場の数については当初2か所で設定していたが、町まちづくり課がゴミ置場に関する基準を変更したため数に変更になった。緑地については先ほど説明したとおりである。

発言者：委員

計画地の東側には小中学校がある。この計画地に居住してきた方で学校に通う子どもがいる場合などで、小中学校の方に抜ける道はあるのか。

発言者：事務局

調整池と宅地の間に歩行者用の階段があり、そこから抜けていくことができる。また、開発後ではあるが新たに整備された道が計画地内にできることで、こちらの道の方が快適に利用できるといような状況になれば、新しい道を通学路として指定するといったことも今後検討される。

発言者：会長

開発区域の北側に少し農地が残っているが、ここはそのまま残るのか。

発言者：事務局

北側の農地はそのまま残る形となる。地区計画の申出にあたって事前に事業者から地権者には売買について打診はされているが、その意向はない、ということで計画地からは外れている。

発言者：会長

計画地の造成にあたって、宅地と農地の境には高低差ができると思うが擁壁などが作られるのか。

発言者：事務局

擁壁を組む予定としている。

発言者：会長

計画地の南側の水路に関して、降雨時に住宅地に流れ込むようなことがないようにしているか。

発言者：事務局

南側の水路についても擁壁を設け、水は最終的に調整池に流れるようになる。

発言者：委員

塚原地区に限った話ではないが、今回の地区計画にあたって、共同乾燥施設の管理、運営について協議はされているのか。

発言者：事務局

産業振興課の方から共同乾燥施設については関係機関と話をすると報告を受けている。

発言者：委員

本日の議題の中で言えば塚原が1.6ha、夜水が0.9haでこれだけの農地がなくなると共同乾燥施設での作業が減り減収となる。そのあたりの関係もあるので、計画を作る前や開発を行う前には事前に関係機関と協議をするようにしてほしい。

発言者：事務局

いただいた意見は今回の審議会の答申の中に付帯意見として記載する。

発言者：委員

計画地には下水管が入ると思うが、計画地からどの方向に流れるのか。

発言者：事務局

下水管は東側の管に接続し、東側に流れていくこととなる。

発言者：会長

他に意見がなければ、本議題について決議を行う。本計画の決定について承認される方は挙手をお願いします。

(賛成：9名、反対：0名)

発言者：会長

全員賛成ということで、本計画を承認し答申書を作成する。

続いて(2)鳥栖基山都市計画地区計画(夜水地区)の決定について、1月19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。事務局から説明を。

発言者：事務局

資料2を使用して説明を行う。夜水地区は、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、東側は市街化区域(第一種低層住居専用地域)接している。また、町道牛会・八ツ並線に隣接しており、徒歩10分圏内には大規模住宅地、医療機関、公立小中学校、スーパー等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・維持することを目標とする。

地区整備計画では、佐賀県の開発許可の手引きに従い、地区施設の配置及び規模並びに建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低制限、容積率・建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。

スケジュールとしては、パブリックコメント、住民説明会、県との事前協議を経て令和4年12月27日までを期限として案の公告・縦覧を行った。パブリックコメントや案の公告・縦覧を実施した中で意見の提出はなかった。

土地利用計画図の補足で、計画地の南東部分に保育園計画地という記載があるが、ここはこの夜水地区地区計画とは別で開発の相談・申請があり、手続きが順当に進めば令和5年11月ぐらいまでに開園する予定となっている。

説明は以上である。

発言者：会長

この件について審議を行う。皆様からの意見等はないか。

発言者：委員

保育園の予定地が現在開発申請中とのことであるが、ここの部分の開発面積はどれくらいか。

発言者：事務局

1,200㎡程度である。

発言者：委員

保育園の1,200㎡と計画地の面積を足すと1.03haくらいになる。県の開発の手引き等によると

1 ha を超える場合の開発については調整池を設置しなければならないとあるが、今回の場合はどうなるのか。説明会の時に地元からそういった声はあったか。

発言者：事務局

説明会の中では、現状この辺りは田であるため、排水環境を懸念する意見は挙がってこなかった。委員からは前回の都市計画審議会でも同様の意見をいただいております、その際に事業者にも話しているが、現時点で委員が懸念するような意見が地元から出ていないので、今のところ対応は難しいとのことである。計画地の排水計画で言えば、計画地南側にある側溝に流入し、そこから東側へ流れ、横断管渠を通した後に町道牛会八ツ並線の向こう側へ流れていく計画である。

現状の田の状態で水が溢れるといった問題が挙がってきていないため、今のところ町からは事業者には調整池の設置を強く求めてはいない。

発言者：委員

個人的には調整池を作らないことに不安を感じる。夜水地区地区計画としては確かに 0.9ha であるものの、町としては保育園の開発と合わせた一団の土地の開発として考えるようにしておかないと、これがある種基準のようになり、今後同じような案件があった場合にもそうなってしまう恐れがあると思う。町として一団の土地についてしっかりとの方針を持っておかないと今後の開発に影響があると思うがどうか。

発言者：事務局

今回の地区計画についての経緯から説明すると、町としては当然 1 ha 以上の開発についての規定について説明を行い、整形な土地での計画をというところで事業者と話をしてきた。事業者が地権者に声をかけるにあたり、保育園の土地の所有者は売却の予定はないとのことと計画地には入れることができなかった。しかし、保育園の設立の話が別で持ち上がった際に、借地ということならばということで地区計画と別に開発の話が進むこととなった。意図して 1 ha を下回るように計画を進めているわけではない。

発言者：委員

今後、県との協議を進めていく中で、県としては開発の手引きに基づいて指導されると思うがその際に一団の土地として指導されるのではないか。1 ha の田が開発されることで雨水がどうなるか、既存の横断管渠だけで大丈夫かという心配があるので、個人的にはやはり調整池は必要ではないかと思う。

発言者：会長

計画地の排水の流末を確認したい。保育園計画地の水はすべて南側の横断管渠のところに来るのか、あるいはどこかで分散されるような形になるのか。

発言者：事務局

排水については、夜水地区地区計画の計画地の水も保育園計画地の水も、どちらも南東の横断管

渠に向かって流れる形となっている。ただし、これらの計画地においては、まだ測量や流量計算といったものが完了していないため、今後の開発の手続きの中で必要に応じて水路の改良等の対応はされていく予定である。

また、先ほどの意見の中で一団の土地についての話があったが、県の開発の手引きの中でその考え方が示されている。事前に町から県に確認した中では、計画している事業者が違うこと、開発される時期が違うこと、開発の用途が住宅と保育園で異なっていることから、一団の開発には当たらないということで伺っている。

発言者：会長

調整池がある場合、ない場合で様々計算をされていくと思うが、シビアに計算してもらうことで必要な対策というのを考えてもらえるようにお願いします。他に意見はないか。

発言者：委員

この南東の横断管渠から流れる先はどこに向かっているのか。

発言者：事務局

ここから東に向かって流れている。先ほども申し上げた通り、現時点では詳細な流量計算等はまだできていないため、開発の段階ではしっかりとした数値の元、必要な対策を行う予定である。

発言者：委員

計画地の西側や北側は農地として残ると思うが、現在これらの農地からの水はこの計画地南側にある水路にすべて流れていっている。現状この水路は幅が 30 cm 程しかないので、既存のままでは不安が残る。

発言者：事務局

排水の件については、答申書の中に記載しておく。

発言者：会長

計画地南側道路は拡幅されるとのことだが、保育園計画地の南側部分の道路も同様に拡幅されるのか。

発言者：事務局

現時点での計画では、保育園計画地の南側も同様に拡幅される予定である。

発言者：会長

計画地東側の町道牛会八ツ並線も将来拡幅が計画されているが、そういった道路の計画も見据えた開発を予定されているのか。

発言者：事務局

現時点では、町道牛会八ツ並線の拡幅工事について、どの部分をどのくらい拡げるといった具体的な計画が立ってはいないため、建設課からもセットバック等に関する意見は出ていない。

発言者：会長

地区計画と道路と別々のタイミングで工事が行われていくとは思いますが、完成後が歪な形にならないよう区内で連携して進めていってほしい。

他に意見はないか。

発言者：委員

計画地南側の6.5mに拡幅される道は、あくまでも南西の交差点までであって、そこからさらに西側にある集落への道路は既存の幅員のままか。

発言者：事務局

そのとおりである。

発言者：委員

ごみ置場の位置が図面では計画地南側に3か所配置されているが、計画地内北側の宅地の人からはいずれも距離があるように思うので、例えばごみ置場3については北側に配置するといったことはできないか。

発言者：事務局

ゴミ置場の配置の検討について答申書に記載しておく。

発言者：会長

他に意見がなければ本議題について決議を行う。本計画の決定について承認する方は挙手をお願いする。

(賛成：7名、反対：2名)

発言者：会長

賛成多数のため、本計画を承認し答申書を作成する。

次に、(3)鳥栖基山都市計画地区計画(島廻地区)の決定について1月19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。事務局から説明をお願いする。

発言者：事務局

島廻地区地区計画について説明する。島廻地区は、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、北側は鳥栖基山都市計画の市街化区域(工業地域)に指定されている。また交通の要衝である鳥栖ジャンクションから約1.5kmに位置し、国道3号に近接するなど交通環境に恵ま

れた地区であり、周辺には基山工業団地として製造業、倉庫業、物流業等の企業が多数立地している。このような状況から、産業用地と宅地の代替地の2つの地区区分を設定し、地区区分ごとに地区整備計画を定める。地区整備計画では、佐賀県の開発許可の手引きに従い、産業用地と宅地の代替地のそれぞれで、地区施設の配置及び規模並びに建築物等の用途の制限、容積率・建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度など必要な制限を定める。

スケジュールとして、パブリックコメント、住民説明会、案の公告・縦覧までを終えている。パブリックコメントでは3件の意見書が提出された。案の公告・縦覧では意見書の提出はなかった。

パブリックコメントについて説明を行う。3件11項目の意見提出があった。まず企業の雇用については、進出企業が確定した段階で地元雇用を積極的に行うようお願いするとしている。次の項目は説明会の際に住民の方から計画地南側の道路については大型車の進入を規制してはどうかという意見があったことに対する意見である。町としては現時点で大型車の通行を禁止するような予定はないこと、今後地元から要望があった際には交通安全対策について警察と協議を行うことを回答している。

2件目の提出意見の1項目は同じく計画地南側の道路について、安全のため側溝に蓋掛けをしてほしいとのことだったが、水路の維持管理の関係もあり全面的に蓋掛けをする予定はないものの、転落の可能性がある箇所については部分的に蓋掛け等の安全対策を行うよう検討すると回答している。次の項目は計画地内にある既存の農業用水路の取り扱いに関する意見であった。町としては水利権者と調整を行うと回答している。次の項目は説明会の中での住民の方からの意見で7区公民館側の緑地を公園にしてはどうかというものに対する意見であった。町の回答としては現時点で公園とするよう決めてはいないが、事業者と協議をしていくとしている。

3件目の提出意見の1項目は、場所としては計画地の南西に位置する国道3号からの接続道路（町道花町線）について、今回の開発に合わせて拡幅してはどうかという意見であったが、町の回答としては、今回の計画の進出企業のトラックの出入りを想定していないため拡幅する予定はないとしている。次の項目は、今回の開発に合わせて当該地区に下水道を整備してほしいとのことだったが、建設課にも確認したところ、今回の地区計画に合わせて整備することは難しいが、基山町公共下水道全体計画に基づき、将来的には整備がされる予定であると回答している。3つ目と4つ目の項目は先ほどの2件目の提出意見と内容が重複しているため、同様の回答を行っている。5つ目と6つ目の項目は1件目の提出意見と内容が重複しているため、同様の回答を行っている。

説明は以上である。

発言者：会長

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

調整池について、住宅系の場合は調整池の帰属は町になると思うが、島廻地区のように企業敷内に調整池がある場合はどうなるのか。

発言者：事務局

帰属は企業になる。

発言者：委員

このB地区への住宅移転については何世帯動くのか。

発言者：事務局

B地区への移転は4世帯を予定している。

発言者：会長

調整池に関して、これは地表に出ている形式なのか、地下埋設型なのか。

発言者：事務局

地表にオープンに出ている調整池を予定している。説明会でも、調整池周辺に関しては雑草が生えないようにしてほしいといった意見も出ていたため、周辺に悪影響を与えないような設計・構造にしてほしいと事業者には伝えている。

発言者：委員

A地区区画③には、トラックは入ってくるのか。

発言者：事務局

A地区区画③については、A地区区画①に入る企業の土地ではなく、この近隣で事業をされている方の個人所有の土地となる予定であるため、A地区区画①の企業のトラックが入ってくることはない。

発言者：会長

この計画地は国道3号に接続するというので、渋滞が懸念される。警察との協議の中で信号機は設置できないというのを聞いているが、ここの道路の関係で新たに情報はるか。

発言者：事務局

以前からお話ししていた通り、この国道3号の接続部分に関しては、既存の信号が南北の近いところにあり、信号機は設置できないとのことである。今後開発に伴い交差点協議を行う中で、渋滞対策も含めて具体的に話を詰めていく予定である。

発言者：委員

計画地西側から南側に伸びる既存の道路は6mに拡幅を行うとのことだが、B地区区域①や区域②の南側の道路は既存の幅員のままなのか。

発言者：事務局

B地区区域①と②の間について、計画区域外の宅地があることから、計画区域のみをセットバックした場合、道路の形が歪になってしまうため拡幅をしないようにした。

発言者：委員

A地区公共緑地の部分を道路にすれば、その右側にある既存の道路よりも広がるため地元からは喜ばれるのではないか。

発言者：事務局

意見として伺い、地元から具体的な声があれば検討するよう事業者に伝える。

発言者：会長

他に意見がなければ、本議題について決議を行う。本計画の決定について承認される方は挙手をお願いします。

(賛成：9名、反対：0名)

発言者：会長

全員賛成ということで本計画を承認する。議題は以上となる。本日の議題3件の諮問に対し答申する。事務局には答申書の作成をお願いします。ここで暫時休憩とする。

(15分間休憩)

発言者：会長

休憩前に引き続き会議を再開する。事務局から答申案について説明を。

発言者：事務局

本日承認をいただいた3件の鳥栖基山都市計画地区計画(塚原地区、夜水地区、島廻地区)それぞれにおいていただいた意見をもとに付帯意見を記載した。また、塚原地区の議題の中で委員から出た共同乾燥施設に関する意見については、その他意見として3件全てに記載した。

説明は以上である。

発言者：会長

答申案について意見はあるか。答申案の内容で答申してよいか決議を取る。賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成：9名、反対：0名)

発言者：会長

全員賛成ということでこの内容で答申を提出することとする。本日の議題内容は以上である。進行を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。次回の本審議会の開催予定についてだが、3月

頃に都市計画マスタープランの最終案について報告を行うため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。

～ 15時30分 閉会 ～