

会 議 名	平成29年度第1回 都市計画審議会			
開催年月日	平成29年7月18日			
開催場所	基山町役場 2階202会議室			
開閉会日時	開会	10時00分		
	閉会	12時00分		
出席者並びに 欠席者 出席 8名 欠席 2名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	河野 保久	出	杉野 朗	出
	田口 英信	出	岡本 哲男	欠
	桑野 久明	出	永家 重光	出
	久保山 義明	出	日野 春記	出
	原 利廣	欠	西野 弘子	出

～ 10時00分開会～

発言者：事務局 毛利

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以上の出席があったので、会が成立したことを報告。町長から挨拶をいただく。

発言者：松田町長

本町は人口減少に歯止めがかかりつつあると思っているが、定住政策を行う上で最も重要となってくるのは都市計画である。今後線引きの見直しの考え方を整理し、検討していくうえで、佐賀県及び鳥栖市と協議やアドバイスをもらいながら佐賀県のほうにも本格的に線引きの見直しを要望していきたいと思っている。審議会の皆様には、線引きの見直しだけではなく、広範囲にわたる都市計画事業にご支援とご協力をいただき、より良い基山町のまちづくりに力添えをお願いしたい。

発言者：事務局 毛利

都市計画審議会委員委嘱（町長から委嘱）  
委員及び事務局の自己紹介

発言者：事務局 毛利

「基山町都市計画審議会設置条例」第5条に基づき、会長及び副会長の選任を委員の中から互選により決定したい。選出方法はいかがするか。

発言者：久保山委員

指名推薦でお願いしたい。

発言者：事務局 毛利

指名推薦との意見があったがよいか。（全会一致でよいとの声）では、会長及び副会長を推薦してほしい。

発言者：久保山委員

会長に基山町議会副議長の河野委員、副会長に前回本審議会の副会長を務めた田口委員を推薦する。

発言者：事務局 毛利

会長に河野委員、副会長に田口委員が推薦されたが、賛成の者は拍手を。

（拍手多数）

拍手多数により会長を河野委員、副会長を田口委員にお願いする。河野会長と田口副会長から一言ずつご挨拶を頂戴する。（会長、副会長 挨拶）

発言者：事務局 毛利

ここから先の議事進行を河野会長にお願いします。

発言者：河野会長

まず、この審議会の公開非公開の決定する。事務局から説明を。

発言者：事務局 毛利

基山町審議会等の会議の公開に関する規程第3条により原則公開のため、本会議も公開したいがいかがか。

発言者：河野会長

賛成の方の拍手を。(拍手多数)

拍手多数により公開会議とする。傍聴者がいれば中に入れる予定であったが、本日傍聴はない。

今後の会議も公開会議とする。

それでは【第1号議案】鳥栖基山都市計画下水道区域の変更についての議題に入る。本日付けで基山町長より当都市計画審議会への諮問書を受領している。事務局から説明を。

発言者：事務局 毛利

会田地区の地区計画設定に伴い、会田地区を鳥栖基山都市計画下水道区域に入れるため変更を行いたい。詳細は担当課の建設課古賀課長が説明する。

発言者：古賀建設課長

第1号議案についての説明下記のとおり説明。

- ・平成13年度から実施している基山町の下水道における暫定処理の概要。
- ・今回の区域変更は、約1.2haの会田地区地区計画に伴って今後宅地開発が見込まれる地域として行う。また、先だって下水道接続の要望があった集合住宅を含む既存住宅約1.3haも区域入れるため、合計2.5haの区域編入を行う。(既決定区域554ha→変更後区域556.5ha)
- ・処理方法については、高島団地までしか基山町の下水道整備がされていないため費用的な負担がかなり大きくなることから、既にこの地区に下水道整備されている鳥栖市に委託する。この委託については、昨年度に鳥栖市・基山町の両議会で議決の上、協定を締結している。
- ・今後については、佐賀県知事の同意等を得て平成29年8月下旬の決定公告を目指す。

発言者：河野会長

これについて審議する。ご意見はあるか。

発言者：永家委員

区域は、生コン工場跡地だけであるか。

発言者：古賀建設課長

会田地区地区計画の範囲が生コン工場の跡地であるが、これに加えて集合住宅を含む既存住宅のある区域も含める。

発言者：久保山委員

編入予定の範囲は、全て基山町の住所地か。

発言者：古賀建設課長

そうである。

発言者：栗野委員

鳥栖市道に本管は埋め込まれていると思うが、宅内への引き込み管はどうするのか。

発言者：古賀建設課長

本管については、今後住宅の建替え等で整備が必要になるかもしれないが、現状では既存で整備されている鳥栖市の管をそのまま使用することになる。基山町の事業としては、計画決定告示後に本管から宅内への管の引き込み工事及び公共マスの設置を行う。

発言者：河野会長

地区説明会等ではどのような意見があったか。

発言者：古賀建設課長

受益者負担金の負担者になる土地の所有者等への説明を行っている。集合住宅のオーナーについては、3年ほど前から下水道接続の要望が出ていた。また、戸建住宅についても合併浄化槽を設置しているため、浄化槽の対応年数による更新等に合わせて下水道への接続をお願いしているが、特段反対意見はない。

発言者：河野会長

要望のほうが強かったと考えてよいか。

発言者：古賀建設課長

よい。

発言者：久保山委員

この地区で、基山町民の下水道接続の取り残しはないと考えてよいか。

発言者：古賀建設課長

墓地等、宅地化の可能性の低い場所等政策的に対象外としている場所もあるが、宅地化されている土地及び今後宅地化される可能性のある土地について、取り残しはない。

発言者：栗野委員

料金について、鳥栖市との関係等をふまえて聞きたい。

発言者：古賀建設課長

生活排水における使用料については、数百円の差はあるものの概ね鳥栖市と同等の額と考えてよい。受益者負担金については、450円/㎡と同額である。

発言者：栗野委員

集金は基山町が行い、鳥栖市に支払うのか。

発言者：古賀建設課長

鳥栖市で徴収していただく。なぜなら、下水道の使用料は、地下水や上水の使用量に伴って料金が決まるが、この地区は、暫定的に鳥栖市の上水を利用させていただいているので、上水の使用料に伴い、上下水使用料ともに鳥栖市で徴収していただくことになる。

発言者：田口副会長

変更理由において、「会田地区1.2haの地区計画決定に伴い、公共下水道の整備が必要となった。よって、既決定の554haを556.5haに変更するものである。」と記載されているが、この文面からだと1.3haは、どこから出てきた数字なのかがわからない。1.3haについてもきちんと明記すべき。

発言者：古賀建設課長

差し替えでよいか。

発言者：委員全員

よい。

発言者：杉野委員

上水はどこが運営しているのか。

発言者：古賀建設課長

基山町の上水事業は佐賀県東部水道企業団が担っているが、現在、この地区の上水は鳥栖市に暫定的な給水をお願いしている。今後この地域は、鳥栖市の給水区域とする取り決めをされているので、現在事業認可の手続きを進めている状況である。

発言者：杉野委員

基山町の流域下水道はどこか。

発言者：古賀建設課長

基山町は、宝満川上流流域下水道に入っているが、現在この施設は未整備である。整備されるまでの間、小都市にある宝満川流域下水道に暫定的に処理してもらっている。本町の下水道処理として他には、けやき台等に下水の処理施設を整備しているとともに、会田地区のように鳥栖市に暫定的な下水処理委託をしている。

発言者：杉野委員

けやき台等町内4つの施設で処理した水は、どの河川に流入しているか。

発言者：古賀建設課長

高原川経由で、宝満川に流入している。

発言者：河野会長

他にご意見等はないようであるので、お手元にお配りしている答申案の内容で答申してよいか。よい場合は拍手を願う。(拍手多数)  
拍手多数を認め、本日付けで異論なしの旨の答申を提出することとする。

続いて、【第2号議案】都市計画道路見直し方針について

今回は、あくまで方針の決定であって実際の都市計画決定ではない旨を事務局から聞いている。では、事務局説明を。

発言者：事務局 毛利

都市計画道路として計画されている道路のうち、未着手区間について平成27・28年度に調査を行った。その結果の報告と今後の方針についてご協議いただきたく議題としてあげている。詳細については、担当がご説明する。

発言者：事務局 山田

最初にお詫びするが、資料に数点修正いただきたい。(数値の誤り等修正内容の説明)

【方針案の説明内容】

- ・都市計画決定されてから長期間未着手になっている2か所の都市計画道路の見直しを行うため、平成27・28年度に交通量調査業務を行っており、この結果から今後の方針を決定したい。
- ・1つ目の長期未着手計画道路は、「年の森正応寺線」  
この道路は、昭和46年に都市計画決定されており、一部(高島団地の南側に東西に走る道路)は既に整備されているが、JR鹿児島本線の上空に計画されていた立体的なループ橋は未

着手となっている。この未着手部分の交通については、現在ドラックストアモリからファミリーマート長野店につながる町道（以下、現道①という。）が代替道路として利用されている。交通量調査では、ループ橋を整備しない場合は現道①の平成37年度推計交通量は1日800台。ループ橋を整備する場合は、交通量1日1,000台の推計結果。平成27年度に実際に調査した交通量では、12時間（交通量の多いAM7時からPM7時の間）で2,000台の交通量であった。現在、現道①において渋滞等発生しておらず、整備しても1日あたり200台程度の増加のため費用対効果がないと考えられる。また、小倉小松線及び鳥栖市弥生が丘のアンダーパスがすでに整備されており、東西市街地のアクセス向上という当初の目的は達成されたと判断している。

このことから、下記の見直し計画（案）のとおり、平成30年4月をもって計画を廃止したいと考える。

#### 【見直し計画（案）】

1. 鹿児島本線と立体交差する3.4.6号年の森正応寺線の延長及び区域を変更し、名称を年の森日渡線に改めるものである。
2. 併せて、3.4.6号年の森正応寺線の変更に伴い、3.4.12号年の森正応寺線の新設、3.3.1号三国長野原線、3.4.119号鳥栖基山線、7.5.1号牛会八ツ並線の区域の変更を行う。

#### ・2つ目の長期未着手計画道路は、「黒谷線」

このは、平成2年に都市計画決定されており、一部（工業地域の北側の端まで）は既に整備されているが、県道17号線の宮浦インターと交差した町道に接続するように計画されている区間は未着手となっている。この未着手部分の交通については、車が1台ギリギリ通ることのできる道（以下、現道②という。）が代替道路として利用されている。

交通量調査では、未着手区間を整備しない場合は整備済区間の平成37年度推計交通量は1日2,000台。未着手区間を整備する場合は、整備済区間（南側）の交通量1日1,600台に減少し、未整備区間（北側）の交通量1日400台が新たに発生するとの推計結果。平成27年度に実際に調査した交通量では、12時間（交通量の多いAM7時からPM7時の間）で2,800台の交通量があったものの、現在のところ交通渋滞等は発生していない。しかし、この地域は鳥栖北部丘陵新都市基山地区（基山グリーンパーク）で工業団地として産業拠点に位置づけられており、今後この地における新たな企業誘致等があれば、数百台程度交通量が増加する可能性がある。また、通り抜け道路を整備することは、災害時における避難経路の確保や交通利便性向上につながり、延いては工業地域としての価値を上げることに繋がる。

このことから、黒谷線の長期未着手区間については、計画を残して今後整備する道路として存続したいと考える。

発言者：河野会長

事務局から説明があったが、質問はあるか。

黒谷線については、従来通りの計画ということか。

発言者：事務局 山田

そうである。

発言者：田口副会長

黒谷線の交通量は、整備したより整備しないほうが減るということになるのか。

発言者：事務局 山田

整備後の1日当たりの交通量は1,600台になるとの推計結果が出ている。よって、整備後のほうが減少する。

発言者：杉野委員

整備後のほうが減るといのはおかしいのでは。それよりもまず、資料が不足していると思われる。現状の推計資料を添付していないので、黒谷線の推計がおかしいかどうか確認しようがない。年の森正応寺線は、整備した場合の費用対効果は望めないと思われる。年の森正応寺線を廃止した場合の交通量の流れが変わることになる。この交通量調査の結果からみると小倉小松線は15,000台の交通量があるが、ループ橋を整備した場合、この台数は減ると想定される。小松小倉線の交通量の推計が大きく増減する場合は、国道3号線との調整も出てくるかと思われる。関係機関（国・県）との協議を慎重にしていすべき。ちなみにどこの業者に調査委託しているのか。

発言者：事務局 山田

オオバにお願いしている。

発言者：事務局 毛利

では、次回の審議会でも再度資料をそろえてご審議願うこととする。

発言者：河野会長

杉野委員に質問である。費用対効果がないということか。

発言者：杉野委員

私の経験から言うと、跨線橋は約30億かかるので、ループ橋は概ねその倍の費用がかかるので60億ぐらいが想定される。JRも通っており、この形状も計画当初のループ橋から精査したうえで造らなければならない。その費用を使って道を整備したとしても多くて2,000台の交通量では費用対効果も0.3や0.4となり、補助事業として整備しようとしても新規事業の採択にはならない。

発言者：久保山委員

確かに資料の見直しが必要であると思われる。資料の中には、「～と思われる」といった他人事の



記載があり、きちんとした調査の元、基山町の方針をきちんと示すべき。また、黒谷線だけではなく、宮浦インター周辺の交通量も重要になってくると思われる。もっと広い範囲での検証を再度行うべき。

発言者：久保山委員

地権者は何名いるのか。

発言者：事務局 山田

17名である。

発言者：河野会長

委員の皆様のご都合が良ければ、事務局に再度資料をそろえてもらって再度短時間で審議することによいか。

発言者：委員全員

よい。

発言者：杉野委員

再度審議する場合は、オブザーバーとして委託業者にも出席してもらったほうが良いと思う。また、事前に県にも調査結果を提出して協議されているのか。

発言者：事務局 毛利

土木事務所及び県に提出して、回答も得ている。その資料も揃えたうえで、再度ご審議願う。

発言者：河野会長

では、次回に再審議とする。最後に、【その他】準工業地域の大規模集客施設立地制限について事務局から説明を。

発言者：事務局 毛利

現在、人口減少社会の到来や高齢社会を見据えて、高齢者を含む多くの人々が安全で快適に暮らせるように、中心市街地等への都市機能の集約によるコンパクトな賑わいあふれるまちづくりを目指している。そのため、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼす大規模集客施設は、準工業地域全域においてその立地を制限する特別用途地区として定めるものである。詳細については担当から説明する。

発言者：事務局 山田

【説明内容】

・第5次基山町総合計画において中心市街地等への都市機能の集約によるコンパクトな賑わいあ

ふれるまちづくりを目指しており、それを実現させるために中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画の策定を現在行っている。

- ・この中心市街地活性化基本計画は、内閣総理大臣の認定を受けることができ、この認定を受けるための条件として、準工業地域における大規模集客施設の立地制限を定める特別用途地区の設定がある。
- ・これに基づき、条例を整備し、鳥栖基山都市計画区域のうち基山町区域における準工業地域全域において、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令に定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これにする類する用途で政令で定めるものに供する部分の延べ床面積が1万㎡を超える大規模集客施設（下記の建築物）の立地において規制をかける。また、これを違反した場合の罰則規定もある。
- ・現在、基山町において既存不適格となる物件はない。また、1万㎡を超える床面積の店舗を建設することのできる遊休地は特にない。ただし、遊休地以外に新たに建設や増設する場合は条件的に建設可能な土地が数か所あるが、現在のところ対象となるような物件の相談等は受けていない。
- ・立地規制を行う理由としては、大型商業施設を郊外等の中心地以外に立地することを制限することで、中心市街地の活性化につなげ、人の流れを中心部に持っていきたいと考える。
- ・この条例は平成29年12月に上程し、平成30年4月施行を目指す。これに向かって県等と協議やパブリックコメント等による町民意見の反映等を進める。

発言者：河野会長

これについても、1月の審議会で正式に審議するということである。ご質問等はあるか。

発言者：田口副会長

中心市街地活性化基本計画の認定を受けることができる前提で動いていくということか。

発言者：事務局 毛利

認定を受けることのできる条件であるため、同時並行でこのスケジュールどおり進める必要がある。

発言者：久保山委員

人口減少の到来を見据えているということは、大型店舗を誘致するほうが人口は増加すると思われるがいかがか。実際に人口減少の傾向がある自治体は大型商業施設を誘致している。

発言者：事務局 毛利

コンパクトな町の形成という点からも郊外への大型店舗の誘致は考えていない。あくまで、コンパクトな町として中心地に主要な施設を集め、中心地を活性化させることで利便性の良い町としての人口増加を図りたい。

発言者：田口委員

今回の立地制限は、中心市街地活性化基本計画の認定ありきのものであるので、人口減少対策というものではないのではないかと。人口減少の観点だけでいえば、大型商業施設の誘致は効果的だと思うが、今回の計画はあくまで中心市街地を活性化させるものであるため、理由書の内容を再度考えたほうが良い。

発言者：事務局 毛利

確かに人口減少だけのためではなく、中心市街地の活性化が最大の目的であるため、理由が明確になるよう文言を見直したいと思う。

発言者：田口副会長

認定の時期はいつになるのか。条例とかみ合う時期になるのか。

発言者：事務局 毛利

計画の原案作成を10月までに行い、各府省庁・内閣府等と協議した上で12月を目途に計画を提出できるように進めている。

発言者：日野委員

商業施設を大型商業施設のように集中させるより、各小売店のように分散させたほうが活性化するという意味合いもあるのか。

発言者：事務局 毛利

おっしゃるとおり、分散させたほうが活性化するという意味合いもあるが、この立地制限については、現在対象となるような土地はないものの、あくまで郊外等に大型商業施設を建設させないことで、人の流れを中心部に集めたいという狙いがある。

発言者：久保山委員

これは、行政が土地の所有者に対して制限をかけるものになる。一方、中心市街地で奨励するものが出てきていない今、認定を受けた後のビジョンが見えてこない。このような状態では、町民に対して不利益を講じただけになってしまわないか。例えば、大型商業施設が基山町に出店したいとの申し出があり、町民がそれに賛成した場合、行政が制限をかけていることは、町民の望みを打消し、生活の質の向上を妨げるのではないかと。

発言者：事務局 毛利

今後、商店や商工会、町民に意見を求める機会を数回設けていて、そこで得られた意見をもとに

考えていく必要がある。準工だけでなく、市街化調整区域にも商業店舗だけでなく、いろんな業種から誘致したいとの話はあっている。ただ、その全ての誘致を応援してしまうと地元商店街とのバランスが取れなくなる。現在、床面積や1万㎡を超える物件を建設することのできるような場所はないものの、中心市街地の活性化を根本においているので、地元商店街に与える影響が大きい大型集客施設等の建設は規制したいと考えているが、説明会等において商店の方だけの意見だけではなく、町民等全体の意見を聞いていきたい。

発言者：永家

実際のところ、基山町に対象となる土地はあるのか。

発言者：事務局 毛利

準工業地域において、対象となる遊休地はない。ただ、温浴施設のあった山楽が更地になった場合は可能性がある。

発言者：事務局 山田

補足する。今回の対象となる大型集客施設が建設できるのは、商業地域・近隣商業地域・準工業地域の3地域である。商業地域及び近隣商業地域においても建設可能な土地はない。

発言者：河野会長

中心市街地活性化基本計画の認定を受けることありきにならないように、きちんと基山町の中心市街地の活性化を考えていく必要がある。

発言者：久保山委員

基山町は市街化区域が狭いのに、どこが中心市街地になるのかという議論になってしまわないか。本当に基山町に規制をかける必要があるのか。

発言者：河野会長

今回は、このような計画がありますよということで委員の皆様にはご理解していただき、個々の意見を十分考慮して今後のまちづくりを進めてほしい。また、第2号議案については、継続協議とし、次回の協議会で最終的な方針を決定する。日程等については、事務局と協議して委員の皆様に通知する。これで、審議は以上となる。事務局に返すこととする。

発言者：事務局 毛利

河野会長議事進行感謝する。それでは、第2号議案について継続審議をお願いする。これをもって、閉会とする。委員の皆様、ご審議感謝する。