

○ 会 議 録

会 議 名	令和5年度第1回 基山町都市計画審議会			
開催年月日	令和5年8月28日（月）			
開催場所	基山町役場 4階 大会議室			
開閉会日時	開会	9時25分		
	閉会	11時35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
	末次 明	出	山口 信善	出
	田口 英信	出	埜口 益美	出
	天本 勉	出	平野 守	出
	中牟田 文明	出	勝木 博子	出
	宮崎 厚志	出	中村 広宜	欠

傍聴者 1名

～ 9時25分 開会～

発言者：事務局

定刻となりましたので始めさせていただきます。本日は委員1名から欠席の連絡があっておりますが、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以上の出席がありましたので、本審議会が成立していることを報告いたします。

「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、審議会は原則公開となっております、よって本会議も公開致しますのでご了承ください。なお、本日の傍聴は1名です。

審議会はお手元にお配りしております次第に沿って進めさせていただきます。

まず始めに、町長よりご挨拶申し上げます。

発言者：町長

本日はお忙しいところご出席いただきありがとうございます。地方自治体の行政にとって、都市計画審議会は非常に大切なものであると考えております。特に基山町は今、一番大事な時期に来ており、新しい施策にも取り組みつつ、基山町の良さを守っていかなければならない状況です。委員の皆様にはこの審議会の重要性を認識していただき、基山町の未来のためにご助力いただきたいと思っております。本日の審議内容も町の今後を考えると非常に重要な案件となっておりますので、委員の皆様には忌憚なき意見をいただきたいと思っておりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

発言者：事務局

続きまして都市計画審議会委員委嘱書の交付を行います。

(町長より委嘱書を交付)

発言者：事務局

町長は他の業務がありますので、ここで退席させていただきます。

発言者：事務局

委員の方で新しく委嘱を受けられた方もいらっしゃいますので、自己紹介を行いたいと思っております。

(各委員・事務局が自己紹介)

発言者：事務局

ありがとうございました。次に、会長及び副会長選任についてですが

「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は、委員の互選により定めるとなっておりますが、いかがいたしましょうか。

(委員から会長、副会長の推薦)

発言者：事務局

会長、副会長をそれぞれ推薦いただきましたが、賛成の方は拍手をお願いします。

(拍手多数)

拍手多数でしたので、提案いただいた内容で会長、副会長を決定したいと思います。お手数ですが前の方の席にご移動ください。では会長と副会長から一言ずつご挨拶をお願いいたします。

(会長、副会長 挨拶)

ありがとうございました。

では、ここから先の議事については会長に進めていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

発言者：会長

議題に入る前に本日の流れについてですが、本日は2件の審議を行いますので、各議題について皆様から意見を出していただき、意見を事務局が集約し答申案を作成します。全ての議題が終わった後で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いますのでよろしくお願いいたします。

それでは議題に入ります。(1)鳥栖基山都市計画地区計画(三川上三川下地区)の決定について、8月23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りました。事務局から説明をお願いします。

発言者：事務局

それでは説明させていただきます。

お手元にお配りしている資料の6ページをご覧ください。

はじめに、本地区計画の概要についてですが、名称が三川上三川下地区地区計画、位置は基山町大字長野三川上、三川下、及び野口を区域に含んでいます。区域面積は約10.4ヘクタールです。

本計画の目標は、「良好な産業用地の形成」としております。その理由として、鳥栖ジャンクションや県道131号等に近接しており、交通環境に恵まれた地区であること。北側が市街化区域の工業地域に指定されており、産業系の企業が立地していること。基山町が令和3年に策定した「基山町農村地域への産業の導入に関する実施計画」において、産業導入地区に位置付けられていることを挙げております。

地区整備計画については、道路の幅員が9～12mとすること、地区面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設け1箇所あたり300㎡以上としそのうち1箇所は1,000㎡以上とすること、調整池を3箇所以上設けることとなっています。

立地可能な用途は、工業地域に建築可能なものとし、建蔽率が60%・容積率が200%となっております。

次に8ページをご覧ください。

これまでの経緯としては、令和4年の3月ごろに事業者の株式会社とりけん様から申し出を受け、素案作成及び県との下協議を令和4年の4月に行っております。

その後県からの回答を受けまして、原案作成を令和4年7月、パブリックコメント及びそれに

基づく意見募集を令和4年7月下旬～8月上旬にかけて行っております。これに対しては1件の意見提出があり、原案に反映しております。

公聴会は公述の申出がなかったため中止しております。

令和5年の6月上旬に小郡市と鳥栖市で地元住民対象の説明会を合計3回開催したのち、都市計画案について県と事前協議を行い、令和5年の7月6日に県から事前協議の回答がっております。これを受けて、令和5年の7月28日～8月10日で案の公告・縦覧を行い、意見書が1件提出されております。この意見について、回答の作成及びホームページ等での公開を行い、本日都市計画審議会をむかえているといったところになります。

これまでの経緯は以上になります。

最後にパブリックコメント及び案の公告・縦覧に係る意見とその回答について説明します。13ページと14ページをご覧ください。まず13ページが令和4年7月下旬～8月上旬に行った原案に対するパブリックコメントの提出意見と回答です。内容としては、原案の土地利用計画図の記載内容が不足しているといった旨の意見であったため、土地利用計画図の加筆・修正を行いました。最新の土地利用計画図が資料12ページについているものになります。次に、14ページが令和5年の7月28日～8月10日に行った案の公告・縦覧の提出意見と回答です。意見の内容は5項目ありました。1つめが「10万㎡以上の区域内の雨水を地下調整池で地下浸透させることに不安がある。近年の長雨、ゲリラ豪雨に対応できる根拠が示されていない。」というもので、これに対して「調整池については流量計算の試算を行っている段階であり、規模や構造については、開発申請時に県等と十分に協議し、水害が発生することのないよう開発業者へ指導する」旨回答しております。2つめが「地下調整池からの越水に備え、秋光川に流出するためのポンプを設置する必要があるのでは。」というもので、これに対して「開発申請時に県等と協議を行う予定であり、協議の結果ポンプの設置が必要な場合は、ポンプの設置を行うよう開発業者に指導する。」旨回答しております。3つめが「地区計画区域横の農業用水路は小郡市との境界であり、今回の地区計画に合わせて改修する計画は。」というもので、これに対して「地区計画区域東側の計画区域外の水路は現時点では改修を行う予定はないが、開発申請時に行う水路の流量調査の結果必要な場合は、水路を改修するよう開発業者へ指導する。」旨回答しております。4つめが「町道野口・日恵寺線の改修計画は。」というもので、これに対して「物流倉庫1に接している箇所については拡幅し幅員が6m以上になるよう整備を行い、物流倉庫2・3に接している箇所については、整備等は行わず現状のままとなる予定である。」旨回答しております。5つめが「野口橋横で十字交差点になるが、交通量が増大する中、事故が心配される。安全対策を講じること。」というもので、これに対して「当該接続部分については、開発申請時に県や警察等と協議を行い、安全対策が必要な場合は、地元と協議のうえ対策を講じるよう開発業者へ指導する」旨回答しております。説明は以上です。

発言者：事務局

補足させていただきます。土地利用計画12ページをご覧ください。いま説明があったとおり、計画としては物流倉庫になりますが、図面のおりで物流倉庫を3区画誘致するような計画案になります。あくまで案であるため、今後変更が生じる可能性があります。

意見の方で出た野口橋というのがこの図面の左下のところです。

赤く記載された道路がこの計画で新設する道になりますが、道が北から南の方に蛇行するよう
に通っており、この野口橋付近が新しく十字交差点になるので、安全対策等の協議が必要ではな
いかということが、意見の趣旨になっております。

物流倉庫1あたりから道路の東の方に水色で示された部分が水路です。水路自体は開発区域外
にはなりますが、開発区域に接しており、今回の開発にも関係があるためご意見を出されている
と思われます。

また、今回町の回答で幅員6m以上になるように舗装すると回答したのは、物流倉庫の1の東
側で濃い灰色になっているところまでです。

なお、物流倉庫2のあたりから薄い灰色で通っている道路は町道であるが私道になっており里
道のような使われ方をしている箇所のため、舗装は行わず砂利敷き等を行い、幅員は現状のまま
となる予定です。

発言者：会長

この件について審議します。みなさまのご意見をお願いします。

発言者：委員

図面東側の水路が県境になっているが、水路自体は基山町と小郡市どちら側ですか。

発言者：事務局

水路は基山町になります。水路より東が小郡市でこの水路までが基山町です。

発言者：委員

今回の計画で農業者が少なくなり水路の管理が難しくなってくることが予想されるので、水路
の三面コンクリート化をお願いしたい。進める場合は福岡県とも協議が必要だとは思いますが、
そういった考えでお願いしたいです。

発言者：事務局

水路の形状と下流量はこれから流量調査を行い、必要に応じて改修すると案の公告縦覧の際に
町からは回答しておりますが、今委員がおっしゃったような三面コンクリート化を行えば、今後
の管理はしやすくなるので、水路の改修が行われる場合には、町から事業者へ管理面についての
意見を出したいと思えます。

発言者：委員

野口交差点の形状についてですが、交差点付近の道路勾配について、手前のほうからフラット
にして騒音対策をされた方がいいと思えます。

発言者：事務局

計画の段階なので土地利用計画図に高低差は記載されていませんが、交差点の形状については
今後開発申請の段階で警察と協議を行います。またカーブミラーの設置など安全対策について

は、事業者や地元区長と協議を行う予定です。

なお計画区域南側の小郡市側の交差点についても、小郡警察署と安全対策等について協議を行う予定です。

発言者：委員

舗装の予定がない部分の町道についてですが、都市計画法32条協議の中で、舗装するよう町から指導したほうがいいと思いますがいかがですか。

発言者：事務局

案の公告・縦覧で意見としても出ていたので、舗装の予定がない部分の町道についても、町が帰属を受けることになる場合には、都市計画法32条協議の中で事業者に舗装するよう指導するよう検討します。

発言者：委員

今回は基山町で計画を出してありますけど、この全体計画は鳥栖市、小郡市域は含まれるのでしょうか。

発言者：事務局

結論から申し上げますと、今回の計画自体は基山町域のみの計画になります。ただし、計画区域が鳥栖市と小郡市に接しているため、小郡市と鳥栖市と事前に協議し、周辺住民の方に対して説明会を3度行っております。

なお補足ですが、資料12ページ西側のところで三角に白くなっている鳥栖市永吉町の土地については、元々計画の区域に入れるお話もありましたが、鳥栖市と協議したところ、鳥栖市が当該地で地区計画を策定するのは難しいという回答があったため、計画区域から除外されてしております。今後の活用についてはまだ決まっておりませんが、青空駐車場等の開発にかからないような活用方法が考えられます。なお、小郡市側は地権者の方が引き続き農業をされたいのご意向だったので、区域には含まれていません。

発言者：委員

3つそれぞれの物流倉庫用地については、一括して一つの企業に売却する予定ですか。

発言者：事務局

今回は株式会社とりけんという事業者が地区計画の申し出をされて、町がそれを受けて地区計画を策定している最中なんですけど、今後の造成は事業者が行い、その後貸されるのか、売られるのかは現時点では町の方では把握していません。ただ、3つの区画が道路で分断されているため、現実的に考えればおそらくは3業者入られるのではないかなというところで町では考えております。

発言者：委員

トレーラーなどの交通量が増えると思われませんが、基山町としては交通の流れをどういうふう
に予測されているのでしょうか。どの道から入ってきてあるいはどのように区域外に抜ける予測
をされていますか。

発言者：事務局

町と事業者で警察へ事前相談を行っており、その際には1日の交通量が800台から1,000
台ぐらいで想定しています。そのうちの2/3は小郡市側1/3は基山側から出ていく想定でした。
逆に入っていく車について、概ね同数ぐらいで想定しているという想定でした。今後、開発申請
の段階で警察と交差点協議を行う必要があるので、その時点では交通量が確定する予定です。そ
の結果を受けて、渋滞対策や安全対策を講じる予定です。

発言者：委員

住宅地の公園だと周辺の子供たちが遊んだりしますが、工業系だとただ公園や緑地を定量設け
たという形になってしまうのかなと思いますが、こういった場合公園を最終的に管理するのは誰
になるのでしょうか。

発言者：事務局

最終的な管理は原則周辺住民の方々もしくは事業者で行っていただくようになります。計画区
域北側の公園用地については、佐賀県の開発の手引きでの規定に従い、区域面積の3%の面積の公
園を設置しています。補足ですが、土地利用計画図の物流倉庫2と3の東の灰色になっている部
分についても、今後緩衝緑地となる可能性があります。

権利関係については、公園用地は原則町に権利を帰属いただいて、管理者が誰になるのかとい
うところはこれから協議を行って決定していきます。ただし、緑地が事業者の敷地内に配置され
る場合には、町は権利の帰属は受けず、事業者所有のままとなる場合もあります。なお、公園に
は防草シートを張るなど管理面の負担が少なく済むような対策を事業者へお願いしていきたい
と考えております。

発言者：委員

今回の計画で秋光川と計画区域の高低差はどのような予定ですか。

発言者：事務局

まだ計画段階なので造成高は分かりませんが、おそらく秋光川の方が計画区域よりも高くなる
と考えられます。

発言者：委員

計画区域全体はもともと水田で大雨の際に調整機能を果たしていたと思うが、今回の計画で水
田がなくなることで、周辺区域で水害が起こる心配がある気がするがそのあたりはいかがです
か。

発言者：事務局

今回の計画では、物流倉庫敷地部分の雨水排水については、全て調整池で受け水路へ排水は行わない予定となっており、それ以外の道路用地や公園用地の排水のみ既存の水路へ流れていく計画となっています。事業者の試算では雨水排水量自体は現在の1/2から1/3ぐらいになる予定です。そういったところでは災害リスクは減るのかなとは思いますが、やはり昨今雨がかなり集中的に降る時期が続いているので、調整池の規模や構造などについては、事業者と今後協議していきたいと思います。

発言者：委員

調整池については十分な協議をお願いします。

発言者：事務局

造成高の件も含めて今後事業者と協議していきたいと思います。

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います。鳥栖基山都市計画地区計画（三川上三川下地区）の決定についてについて承認される方は挙手をお願いします。

（賛成多数）

発言者：会長

賛成多数ということで、計画を承認します。事務局は答申案の作成をお願いします。

では次に、（2）鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の決定について、8月22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りました。事務局から説明をお願いします。

発言者：事務局

資料4を使用して説明を行います。資料は15ページ以降の資料を使って説明をさせていただきます。16ページは、都市計画審議会に倉野地区地区計画の諮問をお願いするという書類になっております。17ページ以降に計画の具体的な内容を記載しております。まず地区計画の名称は倉野地区地区計画、場所は基山町小倉字倉野の約2.8haのまとまった農地になります。具体的な場所については22ページ目の計画図をご覧ください。町立若基小学校及び町道城戸1号線の南側が今回の計画地になります。なお倉野地区地区計画は住宅系の地区計画になりますので、計画が決定した場合、計画地一帯が住宅地になる予定です。

地区計画の目標についてですが、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、北側にけやき台団地、南側には三井基山ニュータウンなどの大型団地に近接している。また町道白坂・玉虫線に隣接しており、商業施設、地元商店街、銀行等の生活施設へも直結し、加えて基山町立若基小学校に近接しており、住環境が非常に整った場所である。さらに基山町立地適正化計画において、利便性の高い地区への人口誘導を目標に定めているが、当地区はJR鹿児島本線けやき台駅から約800mに位置しており、人口誘導を図るべき地区に該当する。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しております。

当該区域の整備・開発及び保全に関する事項としては、近接する第一種中高層住居専用地域と一体的に住宅用地としての土地利用を図るとしてしております。地区施設の配置及び規模としては、区画道路の幅員を6m、幹線道路の幅員を7～9mとし、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ております。また、ごみ収集所の面積は、最低1戸当たり0.4㎡を確保し、10戸程度に1箇所設けるものとし、敷地面積の最低制限は200㎡以上としております。なお敷地面積の最低制限については、本計画以外の住宅系の地区計画全てで同様の数値を採用しており、良好な住居環境を形成することを目的としております。次に建ぺい率、容積率についてはそれぞれ60%、100%としており、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公園及び歩行者通路の境界線までの距離は1.0m以上としております。最後に建築物等の高さの最高限度は10mとしております。計画書の説明は以上です。次に、19ページをご覧ください。ここまで行ってきた手続きについて説明します。まず、令和4年4月に佐賀県と下協議を行い、令和4年5月に佐賀県から回答をいただきました。その後、令和4年7月に原案作成を行い、令和4年7月から8月までパブリックコメントを行い、5件の意見書の提出がありました。また令和4年7月末に住民説明会を開催し、令和5年10月27日に公述の申出が3件ありましたので公聴会を開催しました。住民説明会、公聴会、パブリックコメントでの意見を踏まえて、令和5年2月に都市計画案を作成し、令和5年3月に佐賀県と事前協議を行い、3月中旬に佐賀県から回答をいただきました。令和5年5月には案の公告縦覧を行い、再度意見募集をおこなったところ3件の意見書の提出がありました。今後の手続きとしては、9月に佐賀県の最終協議を行い、10月末ごろに計画が決定される見込みとなっております。スケジュールの説明は以上になります。

次に23ページ、24ページ目の土地利用計画図をご覧ください。23ページ目が最新の土地利用計画図、24ページ目が計画初期段階の土地利用計画図となっております。今回の計画ではパブリックコメントで意見を5件いただき、また案の公告縦覧でも意見を3件いただき、加えて説明会を複数回開催しており、これらの意見を踏まえて、土地利用計画図の修正を行った箇所がございますので簡単に説明をさせていただきます。1点目は住民説明会の参加者からの意見を踏まえて計画地内の子どもたちが既存の通学路を通り安全に通学を行えるようにするために計画地西側の調整池の下あたりに歩行者通路を配置しました。2点目は、公園の配置を計画地北東から計画地の中心部へ修正しました。こちらは住民説明会の参加者から、計画地北東に公園があると交差点に接しており危険であるという意見をいただいたので修正をおこないました。3点目は、計画地南部の住宅地60番区画の下あたりの既存道路に接している箇所のセットバックについてです。こちらはパブリックコメントで、計画地に安全に出入りができるようにするためにセットバックを希望する意見をいただいたため修正を行いました。4点目は、ゴミ置場の設置箇所数についてです。こちらは住民説明会の参加者からゴミ置場の設置数が少ないのではという意見をいただきましたので、土地利用計画図を修正しゴミ置場を9箇所に増設するようにしております。最後5点目は、計画地北側の歩行者通路の設置についてです。こちらはパブリックコメント及び案の公告縦覧の際、既存住宅への配慮についてご意見をいただきましたので、既存住宅に接する箇所に2mから3.5mの歩行者通路を配置するよう土地利用計画図を修正しました。

続いて、25ページから27ページの計画書の新旧対照表を説明します。こちらも土地利用計画

図と同様に計画当初から修正を行った項目について説明をいたします。まず、先ほども説明したゴミ置場の設置要件を、より多くのゴミ置場が計画地へ設置されるように住宅10件程度に1箇所と修正しました。また、壁面の位置の制限を新たに設け、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から公園及び歩行者通路の境界線までの距離は、1.0m以上としました。最後に、建築物の高さの最高限度を10mとしました。

続いて、28ページから34ページのパブリックコメント及び案の公告縦覧で提出があった意見についてです。計画案に反映させることができた項目にアンダーラインを引いておりますので、簡単に説明させていただきます。まず28ページの土地利用計画図街路3についての意見を踏まえて先ほども説明したとおり、既存道路に接する部分のセットバックを行うこととし土地利用計画図を修正しました。次に30ページの既存住宅の南側に20メートル空地、貸農園、並木道、目隠しの植樹などを行ってほしいという意見をいただきましたが、20メートルの空地を設けることは計画地を住宅地にすることを考えると実現させることで難しかったため、既存住宅に接する箇所に2mから3.5mの歩行者通路を配置するよう土地利用計画図を修正しました。最後に32ページの壁面の位置の制限について、建物の壁面またはこれに代わる柱の中心線の位置は、道路・公園（緑地含む）境界から2m以上、隣地境界から1.5m以上後退して設け、後退部分は緑化を図ることという制限を追加してほしいという意見をいただきましたが、住宅地の全ての隣地境界に制限を設けることは難しかったため、公園及び歩行者通路の境界に接している部分について外壁後退を、1.0m以上と新たに制限を設けました。

最後35ページ以降の公聴会の資料についてです。こちらは19ページのスケジュールの資料と比べて見ていただければと思います。パブリックコメントのご意見でもいただいたのですが、今回の計画は令和4年4月から手続きを行っており、事業者からの申し出を受けて計画を進めて来たのですが、令和4年7月上旬のパブリックコメントを開始した段階で周辺住民の方々から倉野地区で住宅開発の計画があるという話を事前に全く聞いていなかったというご意見を複数件いただきました。その後7月26日の住民説明会は予定通り開催したのですが、周辺住民の方々への意見聴取が不十分だったところがございますので、令和4年8月23日と令和4年10月20日と令和5年の2月8日に3回追加で周辺住民対象の地元説明会を開催し、先ほどまで説明したとおり、計画案に周辺住民の方々の意見を反映させてきました。また令和5年4月27日には12区の氏林地区からも要望がありましたので、別途地元説明会を開催しました。公聴会についてですが、令和4年10月27日に開催し、公述の申し出が3件ございまして、公述人の1の方は計画に賛成ということで11名連名でご意見をいただきました。公述の要旨としては、農地の管理が年々大変になってきている内容でした。公述人2、3の方は、計画に反対ということでご意見をいただきました。公述の要旨としては、資料の36ページ以降に記載しておりますが、大きく分けて3点になります。まず、5年程前に計画地周辺に住宅を建てて、その時には周辺は畑だったが、今回の計画で周辺が住宅地に変わることが納得できないというような趣旨のご意見をいただきました。また、基山町と事業者が計画を周辺住民に対して周知を十分に行っていないかったというご意見をいただきました。最後に、これが一番大きい話になると思いますが、周辺住民の方々に対す移転補償についてです。公述人2、3の方にとっては望まない住環境になってしまうことに対して、移転補償を行ってほしいというご意見をいただきました。公聴会の記録に書かれている意見をすべて計画に取り入れることができおりませんが、基山町としては、先ほどスケジュールで説明した、都市計

画法上は1回の開催でいいとされている説明会を、追加で何度か開催し実現可能な意見を受け入れていて、新旧対照表や土地利用計画図で説明したような修正を行ってまいりました。説明は以上になります。

発言者：会長

この件について審議します。みなさまのご意見をお願いします。

発言者：委員

歩行者通路についてですが、ここはどのような形状になるのでしょうか。

発言者：事務局

形状についてはまだ決まっておりませんが、緑地という要件を満たしながら道としての機能を満たすようにする必要があります。今後佐賀県と協議を行いますが、人工芝の舗装もしくは芝生とする可能性があります。事業者としては砂利道にすることを希望していますが、緑地としての機能を確保する必要があるので、引き続き形状については協議を行っていきます。

発言者：委員

いずれにしても地元住民の方々が管理できるような形状にしてもらいたいです。地元に管理をまかせるなら、後々問題が起こると困るのできちんと対応してください。

発言者：事務局

管理については、除草作業を行う際に車が出入りできる箇所は設ける予定としておりますので、歩行者通路の管理について地元に負担がかかることのないよう、引き続き協議を行っていきたいと思います。

発言者：委員

ピットイン森山からニュータウンへ続く道は幅員が狭いが、安全対策はどのように考えておりますでしょうか。

発言者：事務局

計画区域に接している調整池の付近はセットバックを行う予定だが、接していない地点については、セットバックは行われず現状のままになる予定です。

発言者：委員

それから町道城戸1号線に接する箇所は危険なので、カーブミラーの設置を検討してください。

発言者：事務局

了解しました。

発言者：委員

自分は、以前とある住宅地の周辺農地でへり防除を行ったときに、周辺住宅の方から怒られた経験があります。今回の計画地も農地に隣接しているので、今後住宅開発が進み周辺農地の所有者がへり防除を行う際には、ポスティング等周知を行うよう徹底させてください。

発言者：事務局

了解しました。金丸地区の開発の際にも同様の意見をいただいたこともあるので、町から周辺の農業者へ周知するようにしたいと思います。

発言者：委員

今回の計画区域や金丸地区に限らず、ほとんどの地域で問題になっていることであり、へり防除や草刈りは通知をせずに行うと周辺の住民から怒られることがあるので、そのあたりを徹底させてください。

発言者：事務局

了解しました。

発言者：委員

計画区域の市街化区域への編入についてはどのように考えておりますか。

発言者：事務局

計画区域内は市街化調整区域になっておりますが、今回の計画とあわせて計画区域内が直ぐに市街化区域に編入されるということはありません。市街化区域の編入については、佐賀県が権限を持っており佐賀県から打診があった際に随時編入が行われております。最後に市街化区域の編入が行われたのは平成17年度となっており、ここ15年くらい編入は行われておりません。ただし仮に今回の計画で計画区域内が住宅地になった後に、佐賀県が市街化区域の編入の検討を行うことになった場合には、市街化区域へ編入する区域の候補に上がってくると思います。

また市街化区域に編入を行う際には、佐賀県の担当課から町民の皆様に対して説明会を行わないといけないので、説明が行われ反対の方がいなかった場合に市街化区域に編入されるというふうになると思います。

発言者：委員

今回の計画で住宅が建築できるようになると思うが、将来的に計画地内の土地を相続などで取得した方は自由に計画区域内に住宅を建築できるのですか。

発言者：事務局

市街化調整区域の場合通常だと、相続等で土地の所有者が変わってしまうと自由に建築行為が行えなくなってしまうことが多いが、資料の18ページに記載している通り今回の計画で、第一種

中高層住居地域に建築物は自由に建築できるようになるので、将来的に相続した方についても、自由に建築を行うことが可能です。

発言者：委員

こういった計画を進める際には、周辺住民の方の声を聞くというのが重要であり、今回の計画に対して厳しい反対意見が出ている状況で、どこかで妥協点を見つけて計画を進めなくてはならないと思うんですが、計画に反対されている公聴会の公述人2名と折り合いはついているのでしょうか。

発言者：事務局

案の公告縦覧の3番の意見を読んでいただけるとわかりますが、反対の意見をいただいている状況であり、100%折り合いがついたと言える状況ではないと思っております。今後については、開発工事の前に事業者が地元説明会を行い、また事業者が周辺住民の方へ今後の対応について回答書を送っています。今後も話し合いを続けていながら計画を進めていければと考えております。

発言者：委員

近所づきあいは一生涯続いていくと思うので、そのあたりはしっかり対応してください。もう1点、公聴会の意見にある移転補償についてはどのように対応する予定ですか。

発言者：事務局

別の地区計画の際にも一度回答したことがあります。町として移転補償を行うことは難しいと回答しております。また、事業者の方からは移転補償については現時点で対応するとは聞いておりませんが、事業者が周辺住民の方へ送付した今後の対応についての回答書の中で、目隠しの設置等については開発許可申請のタイミングで協議を行うと記載されておりましたので、造成計画が決まってきた段階で話し合いが行われると思います。

発言者：委員

公述人の中に計画に反対されている方はいると思いますが、今回の計画は都市計画法34条の調整区域の開発許可基準や、都市計画マスタープランなどに基づいて案を作成していると思いますので、基山町のまちづくりのスタンスがぶれることのないようにお願いします。

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います。鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の決定について承認される方は挙手をお願いします。

（賛成多数）

発言者：会長

賛成多数ということで、計画を承認し答申書を作成します。事務局は答申案の作成をお願いします

す。ここで15分間休憩とします。

(15分間休憩)

発言者：会長

会議を再開します。事務局から答申案について説明をお願いします。

発言者：事務局

本日承認をいただいた2件の鳥栖基山都市計画地区計画（三川上三川下地区、倉野地区）の決定に依存がないという趣旨の回答を行い、いただいた意見をもとに付帯意見を記載しております。

発言者：会長

答申案の内容で答申してよいか決議を取ります。賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成多数)

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します。本日の議題内容は以上になります。進行を事務局にお返しします。

発言者：事務局

会長、ご進行ありがとうございました。それではこれもちまして、令和5年度第1回基山町都市計画審議会を終了させていただきます。みなさまありがとうございました。

～11時35分 閉会～