資料４

鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の決定について

基定第４２２号
令和５年８月２２日

基山町都市計画審議会　会長　様

基山町長　　松田　　一也

鳥栖基山都市計画地区計画の決定について（諮問）

都市計画法第 19 条第１項の規定に基づき、基山町が定める鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の決定について、同法第 77 条の２第１項の規定により基山町都市計画審議会に諮問する。

記

都市計画の種類及び名称　　鳥栖基山都市計画地区計画　倉野地区地区計画

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画倉野地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		倉野地区地区計画
位　　置		三養基郡基山町大字小倉字倉野
区　域　面　積		約2.8ha
区域の整備，開発及び保全に関する方針	地区計画等の目標	当地区は、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する。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項	周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境の形成を促すため、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。また地区計画の目標を達成するため、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・建蔽率の最高限度を定める。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路：幅員６ｍ 幹線道路：幅員７～９ｍ
		地区面積の３％以上の公園、緑地又は広場を設けることとする。
		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箇所設けるものとする。また、ごみ収集所に収集ボックスを設置する場合は、ゴミ収集ボックスの床面積が１戸当たり0.4㎡確保し、居住者による日々のごみ出しと清掃管理について利便性を十分考慮した場所に適切に配置するものとする。
		調整池を3か所設けるものとする。

	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとする。
		建築物の敷地面積の最低制限	200㎡
		建築物の建ぺい率の最高限度	60％
		建築物の容積率の最高限度	100%
		壁面の位置の制限	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以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	10m

理　　由

地区計画とは、都市計画法第12条の４第１項第１号に定められている、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画である。

当地区における地区計画の決定について、関係者から地区計画等に関する申出書（令和４年３月２６日付け基定第１０６５号）を受理した。地権者全員が地区計画に同意しており、必要な公共公益施設の整備も担保されている。また町が定めた市街化調整区域における地区計画の運用基準を満たしている。

以上の理由から、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た地区計画を決定する。

都市計画の策定経緯の概要

① 決定内容

鳥栖基山都市計画都市計画区域に、地区計画区域（倉野地区地区計画）を設定する。

②計画決定までの手続き

事　　項	時　　期	備　　考
１．素案作成及び県と下協議	令和　４年　４月１８日	
２．下協議（県の回答）	令和　４年　５月１２日	
３．原案作成	令和　４年　　７月５日	
４．パブリックコメント	令和　４年　　７月７日 ～８月３１日	基山町まちづくり基本条例に基づき 30 日間以上
５．住民説明会	令和　４年　７月２６日	R4.8.23、R4.10.20、R5.2.8、R5.4.27 に地元説明会を別途開催
６．パブリックコメントに基づく原案に対する意見の募集	令和　４年　７月２２日 ～８月３１日	意見書の提出 5 件
７．公聴会	令和　４年１０月２７日	公述の申出 3 件
８．都市計画案の作成	令和　５年　２月１３日	
９．県と事前協議	令和　５年　　３月１日	
10．事前協議（県の回答）	令和　５年　３月１５日	
11．案の公告・縦覧	令和　５年　５月１０日 ～５月２３日	縦覧期間２週間 意見書提出期間２週間 意見書の提出 3 件
12．基山町都市計画審議会	令和　５年　８月２８日	
13．県への協議申出	令和　５年　　９月上旬	
14．県の回答	令和　５年　１０月上旬	
15．決定告示	令和　５年　１０月下旬	

③対象地区

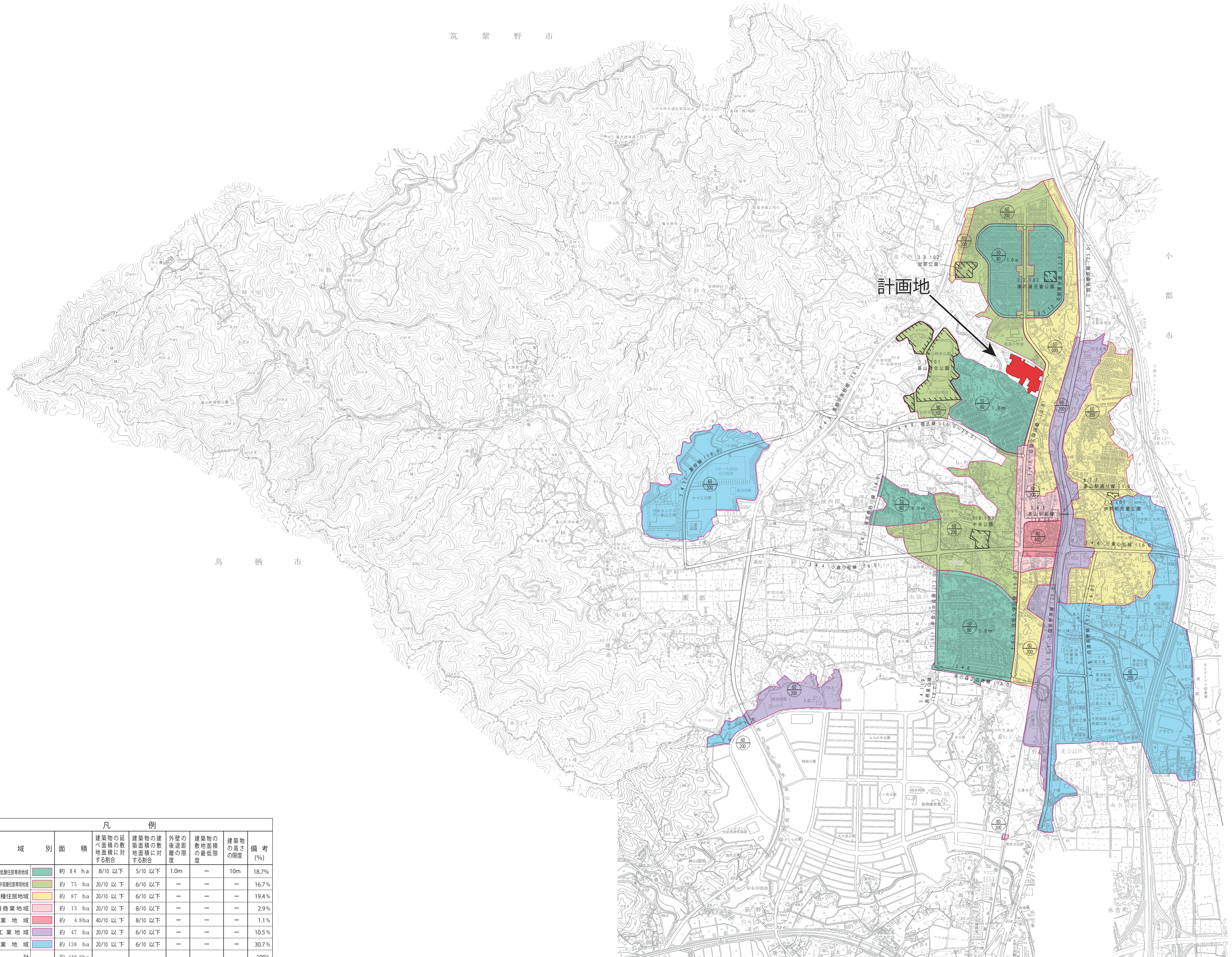
基山町大字小倉字倉野1046番4、1047番1、1048番1、1049番の一部、1050番1、1050番4、1050番5、1057番3、1057番4の一部、1058番5の一部、1058番6、1060番、1061番、1062番1、1063番1、1063番2、1064番1、1064番2、1064番3、1064番4、1065番、1067番1、1069番、1070番1、1070番2、1070番3、1071番1の一部、1071番2、1072番1の一部、1073番6、1073番8、1072番1地先、1064番1地先、1069番地先、1067番1地先、1049番地先、1057番3地先、1057番4地先、1048番1地先、1062番1地先

計４０筆

基山町都市計画図

総括図

平成二十六年

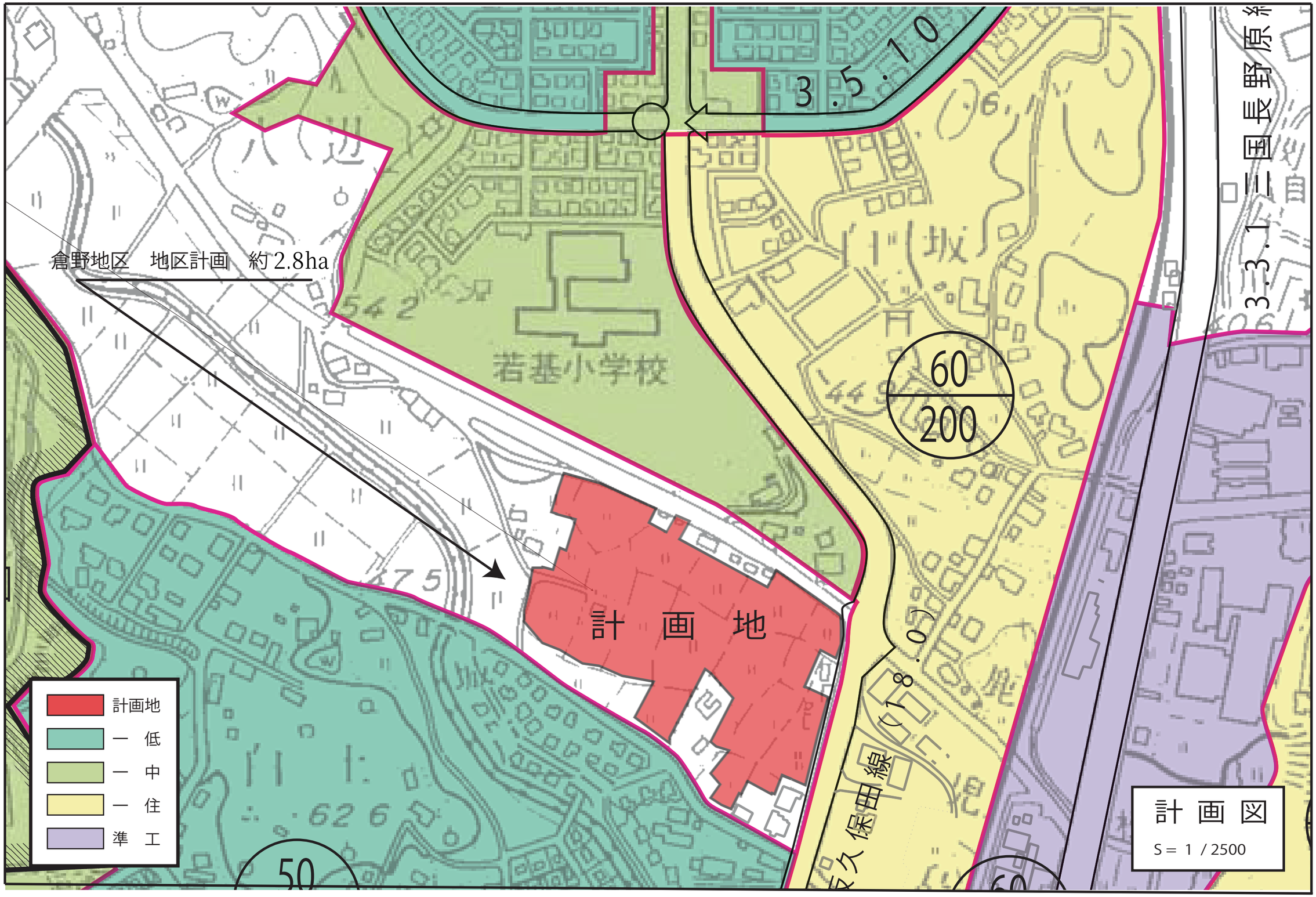


凡例								
地域別		面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考 (%)
第一種低層住居専用地域		約 84 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	―	10m	18.7%
第一種中高層住居専用地域		約 75 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	16.7%
第一種住居地域		約 87 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	19.4%
近隣商業地域		約 13 ha	20/10 以下	8/10 以下	―	―	―	2.9%
商業地域		約 4.8ha	40/10 以下	8/10 以下	―	―	―	1.1%
準工業地域		約 47 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	10.5%
工業地域		約 138 ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	30.7%
合計		約 448.8ha						100%
都市公園								
都市計画道路								
市街化区域								

※⊖ 上段：建ペイ率
下段：容積率

佐賀県 基山町役場

鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区地区計画）計画図



その他参考資料（土地利用計画図）新

＊現時点の計画のため変更が生じる可能性があります。

基山町都市計画概要

都市計画区域別		市街化調整区域		法３４条の8の3に該当
用途地域の区別		無指定	小倉地区　地区計画要望提出済	
法務局	登記簿	佐賀県基山町大字小倉字倉野　地内		宅地・雑種地・田
	調査	公簿面積合計　㎡	実測面積合計	㎡

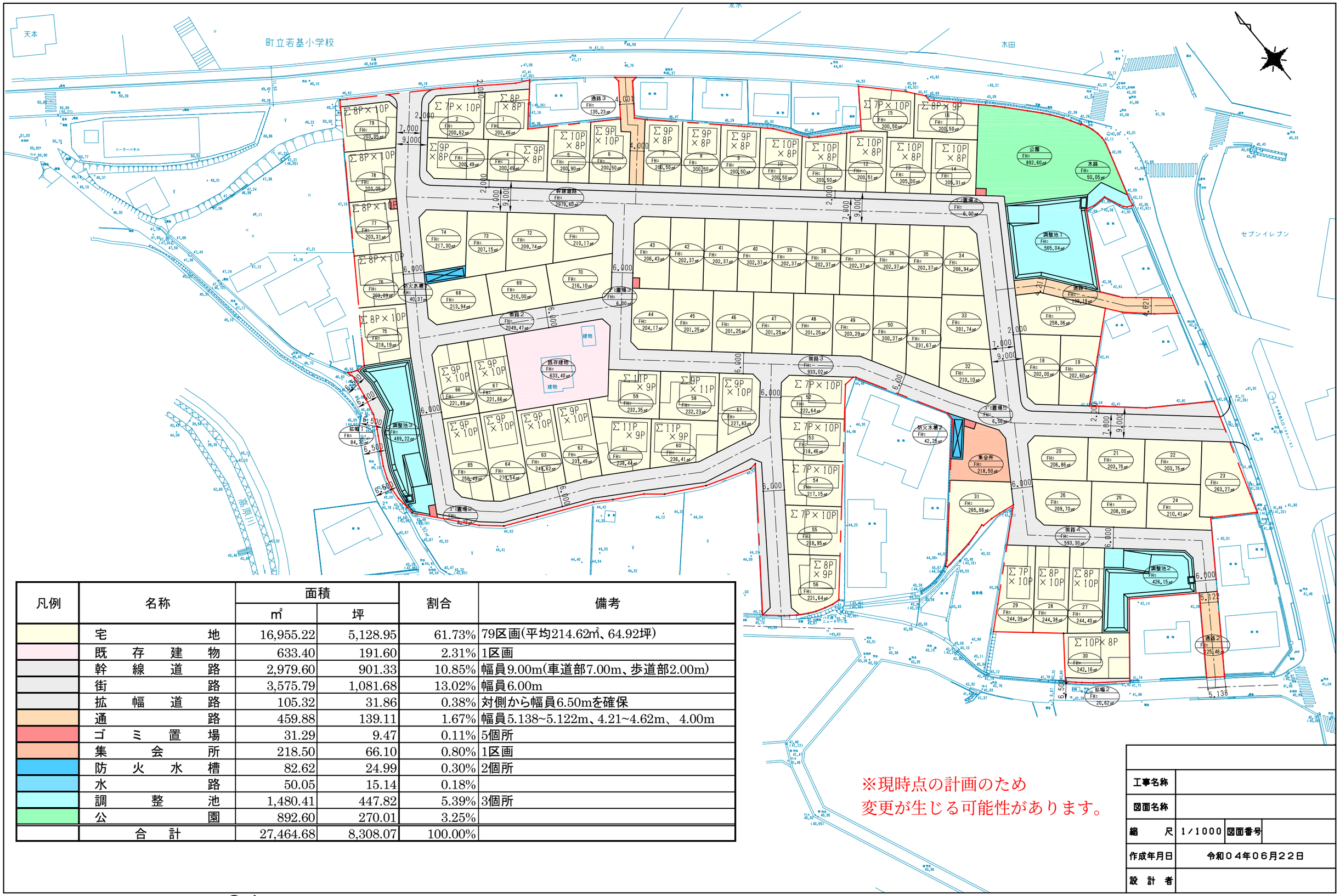
面積一覧表

20230109

	色区分	面積（㎡） 面積（坪）	比率（％）	その他備考
開発区域面積		27785.27㎡ 8405.04坪	100.00％	水路・里道を含む
有効宅地面積		17437.47㎡ 5274.83坪	62.76％	200㎡以上　76区画 250㎡以上　6区画
道路施設面積		6151.76㎡ 1860.90坪	22.15％	[illegible]
公園施設面積		294.97㎡ 89.22坪	1.06％	緑道用地あり
水路①・②・③		76.62㎡ 23.17坪	0.27％	現況水付替敷地
調整池施設面積		1434.86㎡ 434.05坪	5.16％	調整池①②③
防火水槽面積		91.05㎡ 27.54坪	0.33％	防火水槽①②
ゴミ置場面積		50.82㎡ 15.37坪	0.18％	ｺﾞﾐ置場①②③④⑤⑥⑦⑧
開発区域内換地面積		1520.76㎡ 460.02坪	5.47％	換地①②③ 農振区域対象外含む
歩行者通路面積		677.44㎡ 204.92坪	2.44％	
石碑用地面積		2.62㎡ 0.79坪	0.01％	
その他用地面積		46.90㎡ 14.18坪	0.17％	

境界確定・協議完了後に開発者・基山町との協議の上、計画の変更があります。

その他参考資料　土地利用計画図　旧



凡例	名称	面積 ㎡	面積 坪	割合	備考
	宅地	16,955.22	5,128.95	61.73%	79区画(平均214.62㎡、64.92坪)
	既存建物	633.40	191.60	2.31%	1区画
	幹線道路	2,979.60	901.33	10.85%	幅員9.00m(車道部7.00m、歩道部2.00m)
	街路	3,575.79	1,081.68	13.02%	幅員6.00m
	拡幅道路	105.32	31.86	0.38%	対側から幅員6.50mを確保
	通路	459.88	139.11	1.67%	幅員5.138~5.122m、4.21~4.62m、 4.00m
	ゴミ置場	31.29	9.47	0.11%	5個所
	集会所	218.50	66.10	0.80%	1区画
	防火水槽	82.62	24.99	0.30%	2個所
	水路	50.05	15.14	0.18%	
	調整池	1,480.41	447.82	5.39%	3個所
	公園	892.60	270.01	3.25%	
	合計	27,464.68	8,308.07	100.00%	

※現時点の計画のため
変更が生じる可能性があります。

工事名称	
図面名称	
縮尺	1/1000　図面番号
作成年月日	令和04年06月22日
設計者	

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）　新旧対照表

新

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画倉野地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		倉野地区地区計画
位　　置		三養基郡基山町大字小倉字倉野
区　域　面　積		約2.8ha
区域の整備，開発及び保全に関する方針	地区計画等の目標	当地区は、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する。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項	周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境の形成を促すため、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。また地区計画の目標を達成するため、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

旧

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画倉野地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		倉野地区地区計画
位　　置		三養基郡基山町大字小倉字倉野
区　域　面　積		約2.8ha
区域の整備，開発及び保全に関する方針	地区計画等の目標	当地区は、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する。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項	周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境の形成を促すため、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。また地区計画の目標を達成するため、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

新			
			最高限度を定める。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路：幅員６ｍ 幹線道路：幅員７～９ｍ
			地区面積の３％以上の公園、緑地又は広場を設けることとする。
			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箇所設けるものとする。また、ごみ収集所に収集ボックスを設置する場合は、ゴミ収集ボックスの床面積が１戸当たり0.4㎡確保し、居住者による日々のごみ出しと清掃管理について利便性を十分考慮した場所に適切に配置するものとする。
			調整池を3か所設けるものとする。
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとする。
		建築物の敷地面積の最低制限	200㎡
		建築物の建ぺい率の最高限度	60％

旧			
			最高限度を定める。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路：幅員６ｍ 幹線道路：幅員９ｍ
			地区面積の３％以上の公園、緑地又は広場を設けることとする。
			ごみ置き場の住宅１戸あたりの下限面積は0.4㎡とする。また住宅10～20戸に１箇所の割合で専用のごみ置き場を設置するものとする。
			調整池を3か所設けるものとする。
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとする。
		建築物の敷地面積の最低制限	200㎡
		建築物の建ぺい率の最高限度	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する。
		建築物の容積率の最高限度	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する。

新				旧
		建築物の容積率の最高限度	100%	
		壁面の位置の制限	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以上とする。	
		建築物等の高さの最高限度	10m	

鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の原案に関するパブリックコメント　提出意見とその回答

番号	提出方	提出日	意見	基山町の回答
1	メール	令和4年8月5日	思考が止まってしまって、80年代と同じアプローチをしているようにしか見えません。せめて、世代が変わるとき、建て増しが可能なように敷地面積を最小８０坪にする。 もしくは、子供が独立した数世帯が 敷地を縮小し 新しく入居を希望する人にまとまった敷地を提供できる仕組みを前もって導入してほしいです。	佐賀県が定める開発許可の手引きにおいて、住宅1区画あたりの面積は２００平方メートルから３００平方メートル程度の規模を標準とすると明記されております。そのため倉野地区においても、住宅１区画あたりの面積が２００平方メートルを下回る事のないように、敷地面積の最低限度を２００平方メートルと規定しております。 なお敷地の再分割については制限を設けておりませんので、既存の入居者が２００平方メートルを下回らない範囲で敷地を縮小し、新しく入居を希望する人へ敷地を提供することは可能です。
2	メール	令和4年8月9日	土地利用計画図の街路３から酒井クリニック横を通る道を変えて欲しい。 酒井クリニック前の道は幅が狭く、病院利用者、バイパスや役所方向への通り抜け等で交通量が多い上、計画図では既存住宅の駐車場正面への接続になっている。 この道自体を無くす。それが無理なら酒井クリニックの真横を通して、既存T字路へつなげる形に変更して欲しい。	街路３と町道関谷・上原線の接続部分の道路の幅員を拡幅し、スペースを設けることで既存住宅の駐車に影響を及ぼすことのないよう事業者と協議し対応します。
3	持参	令和4年8月12日	【意見】 土地利用計画図の新設区画道路（街路３）とニュータウン北路線の道路の接続や接続位置が危険であり、「周辺環境との調和を図りつつ良好な住環境の形成を目指す」という地区計画の目標を達成していると言えないため賛同できない。本件について、現状の路線交通量や利用状況の調査結果を踏まえ、変化見込み等納得のいく説明と新たな危険リスクを皆無にする担保の提示を求める。 【理由】 １接続について １）新興居住者と基山ニュータウン居住者がWin Winの関係にない。 ２）基山ニュータウン生活者は新規区画道路の利用価値は、学童を除きほぼない一方、新興住居者は基山駅や総合公園に行く際など利用する頻度が高い。 ３）基山ニュータウン住居者は、既存道の通行量増加に伴い、危険度、煩わしさが増す。 ４）ニュータウン北路線は、交通量増加見込みの接続には不十分な幅員である。 ５）建築物と道路の距離が近すぎるのか、道路強度不足なのか、強振動がする。（大型車両通過時に、地震とも思える程の強い振動が発生する。） ６）ニュータウン北路線の高原川端や横の土地陥没が再三発生している。（8/18時点でも陥没補修工事をしている。） ７）日当たりが非常に悪い路線で、近場の比較でも冬季の凍結や積雪が長時間残る。 ８）現状、けやき通りとニュータウン北路線の交差点は、狭く見通しが悪い。 ９）今回の開発で交差点（T路線）を造ることによる交通事故やその他弊害が考えられる。（現状当該箇所は、自損事故を除く40年間車両・人員事故はゼロ。一方で佐賀県の道路形状別事故発生状況は、信号機のない交差点・交差点付近・信号機のある交差点では50％を超え。） ２接続位置について １）危険運転、運転操作ミス、前方不注意等から端を引く個人資産の損傷リスクが高まる。（標識、ミラー、一時停止ライン、スピードパイプ等は回避策の一部でしかなく、今まで通り安心・安全な生活がおくれない。） ２）交差点内の車庫の利用はリスクが高くなる。 ３）道路交通法による新たな規制が発生し日常生活に支障がある。（既存住宅前が法定駐停車禁止や規制場所になる。ex交差点とその端から5m以内の場所、道路のまがり角から5m以内、交差点の手前30mの地点から基本的に追い越し禁止、5分以上の駐停車禁止からの来客や業者の一時停車不可） ４）出会い頭事故を助長する見通しの悪いカーブ付近になる。（体験農園の利用者や宅配業者等の路肩駐停車による視界遮断が懸念される。）	街路３と町道関谷・上原線の接続部分の道路の幅員を拡幅し、スペースを設けることで既存住宅の駐車に影響を及ぼすことのないよう事業者と協議し対応します。また接続部分の安全対策については、県や警察などの関係機関と協議し対策を検討します。

番号	提出方	提出日	意見	基山町の回答
4	メール	令和4年8月30日	開発計画の進行において法令（コンプライアンス）違反の疑いあり。末尾の質疑について回答いただきたい。 ①2021 年（令和3 年）10 月に基山町は町の開発（市街化調整区域の開発）において、一定のルールを設け、開発の裏付けをする基準を設けている。名称は「市街化調整区域における地区計画の運用基準」という。 ②本開発は、この運用基準の重要な一部を遵守していない。 ③該当箇所は、運用基準の７． (2) ④内容は、地区計画の素案の作成を行うものは、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。という内容。 ⑤地区計画の素案の作成を行うもの⇒事業者　　⑥当該地区住民⇒地権者、周辺住民⇒周辺にお住まいの全ての住民（基山町確認済み） ⑦令和4年3月26日の地区計画の申出書類の提出時点で、本来であれば事業者は地権者や周辺住民の意見を入れた素案を作成及び基山町への提出をしなければならない。また基山町においても事業者が提出した素案について、地権者や周辺住民の意見を入れたものではないものなので、受理してはいけなかったが、受理している状況。 ⑧上記①～⑦までの内容を踏まえ7/25～8/2 まで間、基山町に法令違反を指摘したが、基山町の回答は別添項番３における説明会（周辺住民が呼ばれていない会）の実施が、「市街化調整区域における地区計画の運用基準7（2）」を満たしているとのこと。 ⑨上記⑧に関する町の回答（原文ママ） 運用基準７・（２）に関する考え方については先日回答させていただいてたとおり、運用基準策定前に町が口頭でお願いしていた地元説明会について、周辺住民代表として複数名参加いただき開催されておりましたので、運用基準７・（２）の要件を満たしていると判断しております。また本来であれば倉野地区では、運用基準策定前に素案の検討が始まっておりますので運用基準7(2)は適用されないと認識しております。とのこと。 【質疑】 （１）上記⑨について運用基準の前半部分は仮に満たしていると仮定して、後半部分の「素案に地権者や周辺住民の意見を地区計画に反映させる」部分についての言及がないのはなぜか？ちなみに素案について、我々周辺住民はもちろん、地権者の考えも反映していないことは7月26日の町主催の説明会で判明済み。 （２）運用基準策定前に素案の検討が始まっていたので、適用しないと基山町は判断しているが、過去に本計画のように、佐賀県や基山町及び周辺自治体において、その他法令上の運用規則や基準が策定される前に調整等が始まっており、その後規則等が策定され、施策施行の段階で規則等を適用しなかった事例を教えてほしい。（あらゆる分野の法令の中から回答いただきたい。） （３）基山町の考えは、本計画について、運用基準を適用しなくてもよいとの考え方だが、原案の決定理由に理由欄５行目から「また町が定めた市街化調整区域における地区計画の運用基準を満たしている。」とあり、なぜこの部分だけ運用基準を持ち出すのか教えていただきたい。運用基準７（２）を満たしていないのに満たしていると県に虚偽報告をしたのではないか？ （４）令和2年12月の事業者主催の説明会から地区計画の素案作成までに１年４ヵ月もの期間があったのにもかかわらず、素案に関する意見を地権者でありその地区に住み続ける住民にすら求めなかった理由を教えてほしい。 （５）基山町において運用基準を策定した経緯を教えてほしい。 （６）佐賀県をはじめ、各地方自治体において、「市街化調整区域における運用基準」のようなものができた背景を教えてほしい。	（１）事業者より、周辺住民代表として複数名参加いただいた事業者主催の説明会を開催したと報告を受けておりましたので、素案に地権者や周辺住民の意見が反映されているものと考えておりましたが、実際には事業者から計画地に隣接する住民や地権者へのきめ細やかな対応が不十分でした。今後の地区計画策定手続きの中で、皆様の意見を反映させていきたいと考えております。 （２）本町の地区計画の中で、鎮西隈地区地区計画が同様の事例となります。令和３年４月に事業者からの申出書を受け、５月から地区計画策定の手続きを開始し、１０月に市街化調整区域における地区計画の運用基準が策定されましたが、基準を適用させず令和４年１月に都市計画決定をしております。 （３）倉野地区地区計画は、市街化調整区域における地区計画の運用基準の要件を全て満たしていると判断し、理由の欄にその旨を記載しております。なお、佐賀県へ虚偽報告は行っておりません。 （４）令和２年１２月から事業者と地権者による土地売買等の交渉が開始され、令和４年３月に地権者全員から地区計画の同意書を取り付け地区計画区域が確定したため、事業者が土地利用計画案を作成しました。土地利用計画案ができるまでは地元に対する説明ができなかったものと考えております。 （５）令和３年１月に佐賀県が、市街化調整区域における地区計画に関する協議指針を定めたことに伴い、基山町においても市街化調整区域での地区計画の運用基準を設ける必要が生じたため、令和３年１０月に市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定しております。 （６）自治体によって経緯は異なると存じますが、市街化調整区域において活用可能な地区計画の基準を示すことで、市街化調整区域における無秩序な開発を抑制し、また地区計画の立案作業を円滑に進められるようにするために定められております。
			（１）地区計画を原案として受け入れた経緯に問題がある 「市街化調整区域における地区計画の運用基準７（２）」を満たしていないにもかかわらず、原案として認めています。 上記に異議を申し立てたところ、以下の2点より問題ないとの回答がありました。 ①運用基準策定前に素案の検討が始まっているため、適用対象外 ②①の上で、周辺住民代表として複数名参加している（地権者を除くと1名） これについて到底納得できませんし、原案を受け入れる時点で認識・精査※していないにもかかわらず、後付けで検討したとしか思えません。町が素案から原案とするまでに精査すべきであり、それができていないことから町としての役割を果たしていないと考えます。 よって、今回の計画の素案提出から原案として受け入れるまでの町としての確認内容・判断基準・チェックリストをすべて公開することを求めます。もし何もなければこのまま審議する以前の問題であり、即刻この原案の取り消しを求めます。 ※7/6の周辺住民説明の際に、町が素案と原案の区別すらできておらず、計画案の作成までに周辺住民の意見を取り入れれば良いと認識していたためまず①について、原案の決定理由に運用基準を満たしているとしながら、異議が出た後に適用対象外としたのはどうゆうことか納得のできる説明を求めます。 もし原案の決定理由に誤りがあるのであれば、原案の決定から見直しを求めます。 その上で、運用基準策定前に素案の検討が始まっている計画について運用基準対象外とするなら、数年～十数年後に提出された場合も対象外となるのか。地権者から同意を得るのに数年～十数年要することは十分考えられます。それでも対象外となるのか？数年～十数年後に誰がそれを覚えているのか？その時の関係者基準で決められるようなことはあってはなりません。また、そもそも策定後に提出された以上、提要対象とすべきです。よって、①については素案提出の時点で適用対象とすべきです。よって、①については素案提出の時点で適用対象とすべきです。しないのであれば、上記のようなことにならない対策をとった上で判断すべきです。 ②について「市街化調整区域における地区計画の運用基準７（２）」の周辺住民として、周辺住民代表１名のみで認められるのであれば、そもそも「市街化調整区域における地区計画の運用基準７（２）」に意味がないと思います。もし認めるのであれば運用基準として明確に記載を求めます。記載できないようであれば、即刻原案の取り消しを求めます。 審議会、県との協議において、これらの経緯・事実・町の判断を全て報告の上協議することを求めます。もしその上でこのような状況でありながら認められるようであれば、この地区計画の一連の手続き・審議になんの意味があったのか疑問が残るのみです。多くの人・時間・税金を使いながら本来あるべきこともできず形だけの手続きでないことを切に願います。	（１）地区計画申出書（素案）を受け付ける際の確認内容としては、必要書類が添付されているかを確認します。申出書を受け付ける判断基準としては、市街化調整区域における地区計画の運用基準を満たしているかで判断します。チェックリストについては、現時点ではありませんので、今後作成を検討いたします。 また町としては本来であれば倉野地区では、市街化調整区域における地区計画の運用基準策定前に素案の検討が始まっておりますので、市街化調整区域における地区計画の運用基準7(2)は適用されないと認識しております。しかしながら町が口頭でお願いしていた地元説明会について、周辺住民代表として複数名参加いただき開催されておりましたので、町としては運用基準７・（２）の要件を含めて、地区計画の運用基準の規定を満たしていると判断しております。そのため、鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）の理由欄に「町が定めた市街化調整区域における地区計画の運用基準を満たしている。」と記載しております。「市街化調整区域における地区計画の運用基準７（２）」の周辺住民の定義については修正をする予定はございませんが、申出者が周辺住民の参加の機会を設け、意見を地区計画に反映させているか確認を行うために、チェックリストの作成を検討いたします。 なおパブリックコメントの提出意見及びその回答については全て、佐賀県及び都市計画審議会への提出資料として報告いたします。
			（２）住宅用地として開発すべきではない 基山町の魅力として、交通アクセスが便利でありながら程よく自然環境が整っており大東建託が実施した「街の幸福度ランキング」「住み続けたい街ランキング」では住民が評価したことで基山町１位という好順位を獲得している。あえて豊かな自然環境を阻害し住宅地を建設するのではなく、基山町の魅力を生かした土地活用をすべきである。本計画の目標として「駅から近いため人口誘導すること」とあるが、「駅から近い豊かな自然環境」こそ基山町の魅力であり、少なくとも本計画の隣接する周辺住民の一部はそれで移住してきている。よって、基山町の魅力をなくすような住宅用地の開発は反対である。「駅から近い豊かな自然環境」を活かせる他の土地活用を、町全体で本地区計画の素案から再検討すべきである。 具体案　農業体験施設、農学部、農業専門学校などの演習場としての誘致、ウォーキングルートとしての活用（休憩所、観光案内、物産販売、カフェなど）基山町の自然や景観をアピールできる観光施設（ふれあい動物園、収穫体験、季節の花で花畑など） （３）高齢化による農業継続や若基小の課題の解決策として最善ではない 住宅用地としての開発では一時的な人口増になるかもしれないが、けやき台の二の舞になるのではないか？そうならないためには、今の子供たちが将来自分の子も孫も基山町で育てたいと思えるような魅力を増やすべきではないか？よって、住宅用地としての開発は反対である。他の土地活用を町全体で本地区計画の素案から再検討すべきである。 （４）歴史的風致維持向上計画に反している 歴史的風致維持向上計画において、開発予定地は重点区域に該当し後世に継承するために維持、向上させるべきと主張し主務大臣から認定を受けているにもかかわらず開発行為をするというのは計画に反している。よって、住宅用地としての開発は反対である。又、何の為に歴史的風致維持向上計画の認定を受け、開発予定地を重点区域と定めた経緯を求める。 （５）白紙から議論を求める 第2期基山町まち・ひと・しごと創生総合戦略（８－④－２－①「オール基山推進事業」）より ①住民と行政の役割と責務を整理しながら、基山町のまちづくりに関し、白紙から議論し、共に行動し、実践することで、人材を発掘・育成し、人材力を生かした地域課題の解決や地域活性化にオール基山で取り組みます。 基山町として、このような施策を策定しているが地区計画の素案からオール基山で取り組めていない。反対意見の住民を排除しているように感じる。上記のような反対意見がある以上、白紙からの議論を求める。もし議論できない場合、「オール基山推進事業」とはなんのためにあるのか、どういう場合に活用されるのか、議論できない場合の理由の説明を求める。	（２）（３）令和３年３月に策定した基山町立地適正化計画では、駅から近い利便性の高い地区へ必要な機能の集積や人口誘導を図り、暮らしやすい住環境の形成を目指すこととしております。当該地区はけやき台駅から800mに位置し、人口誘導を図る地区に当たるため、住宅用地としての地区計画を考えております。 （４）基山町歴史的風致維持向上計画は、地域固有の歴史や文化、伝統を守り育て、次世代に継承し、基山町らしいまちづくりを進めることを目的として策定しております。歴史的風致維持向上計画における重点区域は、町内における歴史的風致が重なり合う区域を中心に区域を指定しておりますが、重点区域内において住宅開発などの開発行為を行うことを禁止するものではありません。倉野地区については、「基山（きざん）にみる歴史的風致」及び「どろどろまいりにみる歴史的風致」の範囲内に該当するため重点区域に含んでおります。また歴史的風致維持向上計画では農村景観の保全を推進しておりますが、周辺環境との調和を図りつつ良好な住環境を形成・維持することを地区計画の目標としていることから、農地環境や歴史的風致を阻害するものとは考えておりません。 （５）基山町まち・ひと・しごと創生総合戦略は、少子化と人口減少を克服し、持続可能な地域社会を構築するための施策や戦略を取りまとめた計画であり、倉野地区地区計画は基山町まち・ひと・しごと創生総合戦略の趣旨に沿った計画であると考えております。「オール基山推進事業」の項目に対する対応として、地区計画の申出書を受け付け、原案を作成した以降の手続きについては、町主催で住民説明会、公聴会、パブリックコメント等を開催し、ご意見をいただく場を設けております。

鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の原案に関するパブリックコメント　提出意見とその回答

番号	提出方	提出日	意見	基山町の回答
5	メール	令和4年8月31日	（６）周辺住民や町民の意見を反映する気があるのか 事業者が本地区計画の素案を検討し、原案となるまで少なくとも３年以上を要している。この間周辺住民や町民の意見をまったく反映しておらず、現在のスケジュールでは周辺住民や町民の意見を反映する期間が短すぎ、形だけ実施しているとしか思えない。１～２か月では、町民が仕事や子育てなどの日常生活をしつつ、基山のまちづくりに有意義な意見を出すことは現実的に難しい。少なくとも１年以上の期間を求める。 （７）洪水・浸水など災害時に問題ないか これまで水田があることで大雨などでも重要な役割を果たしていたと考えるが、今回の地区計画前後での影響の提示を求める。具体的に全ハザードマップなどへの影響を全て検討したうえで、地区計画を審議を行うべきである。 （８）市街化調整区域とはなんなのか 上記のような状況でありながら、本計画が認められた場合、そもそも市街化調整区域とはなんなのか。事業者が地区計画を提案すればそのまま受け入れるということはあってはならないし、現に上記の通り原案についてはそうなっている。反対意見について町として慎重に検討してほしい。 （９）市街化調整区域における地区計画の運営に問題がある 原案となった時点でこの地区計画は決定されても同然のように手続きが進んでいる。原案の時点で「都市計画の策定経緯の概要」や「決定理由」と記載があるのはどういうことか。原案の時点で既に決定されておりその確認作業だけを進めている運営になっており、原案について意見反映や審議できる余地がない。 これまで幾度も町に反対意見を出しているが、この計画自体の見直しができる機会がなく、あるのは具体的な計画図の変更に対する意見のみである。またその限られた意見についても誰がどのように決定するのか、不透明なままである。計画に対する意見やそれを誰がどのように反映し、決定するのかについて、抜け漏れなく明確な提示を求める。 「都市計画の策定経緯の概要」の運営では計画自体の見直しができる機会や方法がないため、計画自体の見直しが審議できる機会や方法について提示を求める。その提示がないまま本計画が「都市計画の策定経緯の概要」に基づき策定されるのは問題である。	（６）地区計画における住民意見の反映の場として、パブリックコメント、案の公告縦覧があり、それぞれ基山町まちづくり基本条例及び都市計画法に基づき意見の募集期間を定めております。倉野地区については、地元説明会で、パブリックコメントを反映させた修正案についても説明してほしいという要望をいただいておりますので、別途地元説明会を開催予定としており、住民の皆様の意見を反映させていきたいと考えております。 （７）倉野地区地区計画では、計画地内の調整池を3か所設置する予定となっておりますが、事業者が佐賀県県土づくり本部河川砂防課の「大規模開発における調整池の設置基準（案）（平成24年4月）」に従い流量計算の試算を行っている段階であり、規模や設置箇所についてはまだ確定しておりません。今後ハザードマップへの影響、調整池の規模や設置場所について、佐賀県まちづくり課、佐賀県河川砂防課と十分に協議し、開発の影響で水害が発生することのないにします。 （８）無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき地域という市街化調整区域の基本理念を変えることなく、また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に倉野地区地区計画の策定手続きを進めていきます。 （９）「鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）の決定理由」や「都市計画の策定経緯の概要」の記載事項についてはあくまで現時点の案であり、今後の手続きにおいて修正が必要な項目が生じた場合は、記載内容を変更いたします。 なお倉野地区地区計画は、基山町立地適正化計画など町の上位計画に即した計画であると考えており、地区計画自体の見直しは想定しておりません。そのため土地利用計画図に関してご意見を求めており、いただいたご意見については、今後の策定手続きの中で計画に反映させていきたいと考えております。
			（１０）今年度の地区計画について 今年度、同時期に立て続けに４件の原案が出ている。各計画の素案から原案に至るまでの経緯の公表を求める。「都市計画の策定経緯の概要」の内容ではなく、事業者、素案の開始、地権者の同意時期、提出までの経緯など。 本来地区計画は町民が素案を考えるものと認識しているが、同時期に４件が提出されるのは不自然ではないか。町が住宅・産業用地の開発を意図して事業者に働きかけを行っているのではないか。町と事業者の間で癒着や談合など不公平なやりとりがあったのではないか。そうでないならなぜそのような対応なのか。	（１０）町が事業者から地区計画について相談を受けた際、町の上位計画、公共施設の整備状況等を踏まえて相談を受けた地区において地区計画を実施できる可能性があるかについてのみ回答しております。そのため、町は事業者に対して住宅・産業用地の開発を意図した働きかけは一切行っておりません。また、倉野地区地区計画以外の4件の地区計画において、事業者が地区計画の検討に入った時期はそれぞれ異なっております。申出書類を受付した日が重なった理由は、地権者が地区計画に同意した時期が偶然重なったためです。なお倉野地区地区計画以外の4件の地区計画の経緯については下記のとおりです。 ・三川上三川下地区地区計画 事業者及び地元住民から産業団地の開発についての要望を受付した時期→2019年10月 産業団地の開発に関する地権者の合意時期→2020年3月 農村地域への産業の導入に関する実施計画の策定時期→2021年10月 事業者が具体的に地区計画の検討に入った時期（素案作成の開始時期）→2021年10月 地権者の地区計画に対する同意時期→2022年2月～2022年3月 地区計画の申出書類受付日→2022年4月1日 地区計画の申出者→株式会社とりけん ・島畑地区地区計画 第７区区長から島畑地区の土地活用に関する請願書を受理した時期→2013年3月 町主導による地区計画の実施の検討した時期→2013年4月～2017年8月 町主導による地区計画を断念した時期→2017年8月下旬 事業者が地区計画の検討に入った時期（素案作成の開始時期）→2020年6月 地権者の同意時期→2021年12月～2022年5月 地区計画の申出書類受付日→令和4年5月31日 地区計画の申出者→久山特定目的会社 ・夜水地区地区計画 事業者が地区計画の検討に入った時期（素案作成の開始時期）→2020年9月　地権者の同意時期→2021年3月～2022年4月 地区計画の申出書類受付日→2022年4月25日　　地区計画の申出者→有限会社フォーライフ ・塚原地区地区計画 事業者が地区計画の検討に入った時期（素案作成の開始時期）→2021年4月　地権者の同意時期→2022年4月 地区計画の申出書類受付日→2022年4月22日　　地区計画の申出者→株式会社海王
			（１１）隣接する周辺住民への配慮 本計画で一番マイナスの影響を受けるのは隣接する周辺住民である。開発予定地の北側の面に接する住宅へのプライバシーや日照などに考慮すべきである。現在の計画地では事業者目線でより多くの戸数を確保するための配置となっている印象であり、全く周辺住民への配慮がない。少なくとも、本計画がなければ周辺住民が各自で目隠し等の費用負担をすることはなかったため、それらの負担がないようにすべきである。 具体的には、 ・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。 ・建設する住宅は平屋限定などで高さがでないことで日照や目線が合わないようにしてほしい。 詳細は別途話合いを設けてほしい。 （１２）戸数の見直し 計画図は事業者目線でより多く戸数を確保するための配置となっている印象がある。最低限の敷地面積かつ最小の道路幅、より多くの戸数が確保できる配置となっており、周辺環境との調和や景観の考慮が全く感じられない。周辺環境との調和や景観、安全性を考慮し、現在の半数程度へ戸数を見直すべきである。 具体的には、 ・敷地の最低面積を広げる。 ・各区画の間に植栽を設ける ・公園を広くする。公園だけでなく並木道や歩道を確保する　等	（１１）既存住宅への配慮については、事業者と協議し対応を検討します。 （１２）佐賀県が定めた開発許可の手引きにおいて、住宅1区画あたりの面積は２００平方メートルから３００平方メートル程度の規模を標準とすると明記されております。そのため倉野地区においても、住宅１区画あたりの面積が２００平方メートルを下回る事のないように、敷地面積の最低限度を２００平方メートルと規定しております。 また区域内の緑地及び公園については、開発許可の手引きに従い、区域面積の3%以上の面積を確保することとしております。緑地及び公園の位置や大きさについては、今後検討します。計画区域内幹線道路については、歩道を設けるなどし良好な住環境の形成を図ってまいります。

鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の案に係る意見書　提出意見とその回答

番号	提出方	提出日	意見	基山町の回答
1	メール	令和5年5月18日	私共は倉野地区に農地を所有し、耕作しております。これまで数回、計画の趣旨、概要、進捗状況等説明を受けてきました。今後は計画地区及び周辺の環境に十分配慮しつつ、スムーズに計画を進めていただきたいと思います。理由は次の通りです。 倉野地域は周りを住宅地に囲まれ、農作業をやり難くなっています。ヘリ防除の時など、クレームが多くお詫びに苦心しています。理解ある住民の方がほとんどですが、トラクターでの耕起、コンバインでの刈り取り時には騒音、粉塵等気を使っています。 又、子供たちが後を継ぎ、農作業をしてくれないことも大きな理由です。子供達の多くは基山を離れて暮らしており、米を作るより買ったほうが安くつくのが実情です。 以上私共の事情と町の計画策定の趣旨からして計画を進めていただきたい。	周辺住民の皆様のご意見を十分聴取するため、説明会等を複数回開催した結果、当初提示していたスケジュールよりも進捗が遅れております。引き続き、関係各所からのご意見を踏まえ、地区計画の策定を進めて参ります。
			１．　本地区計画は地区計画の運用基準を満たしていない、検討からやり直すべき。運用基準では、地区計画の申出を行う者は検討段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、 住民の意見を地区計画に反映させるように努めるものとありますが、全く満たされていません。申し出の後も、説明会やパブリックコメントなど形だけ設けられ、住民の意見は事業者の都合のよい内容しか反映されていません。本手続きの中では住民の意見が反映される余地はありません。本計画は一度棄却し、検討段階から住民の意見を反映させるべきです。審議会ではこれまでの住民の意見とこのような事実を踏まえて住民が納得のいく議論を願います。 ２．　自然豊かな水田を宅地開発一本で議論するしかないのか。本当に他の活用方法はないのか。本計画は、宅地開発事業者が住民の意見を全く聞かず開発の申出を行い、その後手続きの中では不備がない限りそのまま決定されるしかない状況である。本地区の活用方法を宅地開発１本でなく、地権者、住民が十分に納得のいく議論ができる場と、町民に広く参加を募り、本地区の活用方法についてのワークショップを設けて欲しい。計画の策定は十分に町民が議論した後でも遅くはない。計画が策定されてからでは取り返しがつかない。	１．令和４年７月に実施したパブリックコメント及び住民説明会でのご意見を踏まえて、令和４年８月、１０月、令和５年２月、４月の計４回、追加の地元説明会を開催し、参加者の皆様から計画原案に関してご意見を出していただきました。いただいた意見は、計画に反映させられる事項については都市計画案へ反映させております。引き続き、関係各所からのご意見を踏まえ、地区計画の策定を進めて参ります。なお都市計画審議会では、パブリックコメント、公聴会記録などを資料として提示し、計画の審議を行います。 ２．当該地区の宅地化は、基山町都市計画マスタープランなど上位計画に即したものとして、地区計画の策定手続きを進めております。なお計画には、住民の皆様の意見を反映させて策定手続きを進めております。
			３．　地区計画の目標と内容が矛盾している 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ながら、内容は最低限の基準を設けているだけで、事業者や開発後の住民次第で目標を達成できない可能性がある。目標を達成できるより具体的で明確な基準を計画に入れて欲しい。 ４．緑地が圧倒的に少ない、割合を増やすべき もともと100%の緑地（水田）から3%の緑地とはあまりに自然環境を変えすぎている。10%～30%としている事例もあるなか、なぜ3%なのか。最低限の決まりを設定しているだけではないのか。自然豊かな基山町の魅力を活かしつつ、良好な住環境を形成できるよう緑地の割合を増やして欲しい。事業者や開発後の住民に任せるべきではない。町として計画に盛り込んでおくべきである。	３．本計画は、周辺環境との調和を図ることを目標としているため、隣接しているけやき台団地、きやまニュータウンの住居環境をもとに、具体的な基準として、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、建築物等の高さの最高限度を定めております。 ４．倉野地区の区域の規模及び形状、計画地内で予定されている建築物の用途を勘案し、計画地内及びその周辺において都市計画で定められている必要な規模の緑地を配置し、計画地及び計画地周辺の生活環境の維持・向上に努めております。

番号	提出方	提出日	意見	基山町の回答
2	メール	令和5年5月23日	５．地区計画に反映して欲しい事項 他自治体に比べても最低限の基準しか定められておらず、本計画の目標である周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境を形成・維持の観点から、より具体的で明確な基準を要望する。この他にも事業者や開発後の住民任せではなく、目標を達成するための基準を町として盛り込んで欲しい。 ・壁面の位置の制限 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 ・建築物等の形態または意匠の制限 建物の色彩は原色を避け、落ち着きのある色彩とする。建築物の敷地の地盤高は、開発前の高さから0.5m を超える造成はしないこと。 ・かきまたはさくの構造の制限 道路及び隣地に面する塀またはさくは、道路境界から0.5m以上後退して設け、生垣として緑化を図ること。やむを得ず道路境界より0.5m未満にフェンスの土台としてブロックを設置する場合は、ブロックは2 段までとする。隣地に面する緑化は、隣地境界を越える高木等としてはならない。 道路及び隣地に面する塀またはさくで、高さが1．2mを超えるものは、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造またはレンガ造としてはならない。 ・公園又は緑地の制限 緑化率（敷地面積に対する割合を緑化施設（植栽、花壇その他の緑化された施設など））を30%以上とすること。	５．本計画は、周辺環境との調和を図ることを目標としているため、隣接しているけやき台団地、きやまニュータウンの住居環境をもとに、形態制限を定めております。なお既存住宅へのプライバシーが保たれるようにしてほしいというご意見を踏まえて、壁面の位置の制限について、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を1.0m以上とします。
			６．土地利用計画図に関する意見 ・北側の緑地について、幹線道路＋緑地とし、植栽を設け、住民の憩いの場となるような土地利用にして欲しい。（道路の移動に伴う図面の見直し含む）また、既存住宅のプライバシーが保たれるよう目隠しの植栽を設けて欲しい。 ・公園の位置についても、幹線道路＋緑地に接する位置とし、一貫して住民の憩いの場となるようにして欲しい。 ７．住民の意見を反映させるよう行政の役割を努めていない １で述べた通り、住民の意見が全く反映されず不信感があったため、公文書の公開請求をしました。そこには、住民の意見から計画の反映に至る会議議事録はありませんでした。検討していないのか、文書を作成していないのかどちらでしょうか。作成していないのであれば、検討内容を公にして欲しいです。不透明なまま本地区計画が策定されることのないよう願います。	６．幹線道路を北側に移動すると、幅員７mの幹線道路から北側町道に出るための車両の待機場所（距離）が11mと短くなり、交通の安全性を確保できなくなるため、幹線道路の移動は困難であると考えます。公園の位置については、8月及び10月に行った住民説明会において、計画地中央部に配置してほしいという旨のご意見を複数件いただき、現在の配置としております。 ７．パブリックコメントや住民説明会でいただいたご意見については、事業者と協議の上、計画への反映を検討し、基山町役場内の関係各課の内部決裁を受け計画案としております。

<table>
<tr><th>番号</th><th>提出方</th><th>提出日</th><th>意見</th><th>基山町の回答</th></tr>
<tr><td>3</td><td>メール</td><td>2023年5月23日</td><td>
<table>
<tr><th>項番</th><th>時期</th><th>事項</th><th></th><th>備考</th></tr>
<tr><td>1</td><td>時期不明</td><td>基山町あるいは議会において、倉野地区開発計画の決定？</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>時期不明</td><td>倉野地区開発計画の実施者の公募及び決定？</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>2020年12月10日
（令和2年）</td><td>鳥飼建設関係者が主催で、地権者、区長、町議会議員、農業委員等を集め、開発に関する説明会の実施。</td><td>←</td><td>基山町の主張の根拠。この時点から具体的な動きを始めたので、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」は適用しない、とのこと。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>2021年10月
（令和3年）</td><td>基山町が<u>「市街化調整区域における地区計画の運用基準」</u>策定</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td>2022年3月
（令和4年）</td><td>鳥飼建設関係者、計画地地権者との売買下交渉完了</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>2022年4月18日</td><td>鳥飼建設関係者による<u>素案決定</u>。基山町に申請。佐賀県とした協議</td><td>←</td><td>棚町はこの時点で法的な根拠を持つ、と考える。よって本来基山町は、鳥飼建設関係者に「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を遵守させた素案を再提出させるべき。</td></tr>
<tr><td>7</td><td>2022年5月12日</td><td>佐賀県の確認</td><td></td><td>過去に本計画のように、佐賀県や基山町及び周辺自治体において、その他法令上の運用規則や基準が策定される前に調整等が始まっており、その後規則等が策定され、施策施行の段階で規則等を適用しなかった事例を教えてほしい。（あらゆる分野の法令の中から回答いただきたい。）</td></tr>
<tr><td>8</td><td>2022年6月27日</td><td>周辺住民である棚町、岩本及び秋吉家、回覧板で開発計画の存在を知る。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>なぜ本計画原案の決定理由のひとつに「町が定めた市街化調整区域における地区計画の運用基準を満たしている。」と掲げているか疑問。運用基準を適用しないのはなかったのか？</td></tr>
<tr><td>9</td><td>2022年6月28日</td><td>棚町家、上記の事実に驚き、基山町に説明を求める。7/6で調整。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>10</td><td>2022年7月5日</td><td>基山町による原案作成</td><td>←</td><td>素案の作成経緯が運用基準を満たさず不適当なため、原案が存在していることについて疑問。</td></tr>
<tr><td>11</td><td>2022年7月6日</td><td>基山町及び鳥飼建設関係者を自宅に招き、棚町、岩本及び秋吉家の3家に開発計画の説明をしていただく。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>12</td><td>2022年7月26日</td><td>基山町及び鳥飼建設関係者による住民説明会の開催。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>13</td><td>2022年8月23日</td><td>基山町及び鳥飼建設関係者による住民説明会の開催。</td><td>←</td><td>項番12の説明会で、地権者及び周辺住民の全会一致で再度説明会を開催。本説明会の趣旨は素案に地権者及び周辺住民の要望を入れ、原案を練り直す会。ただし、参加者の中には未だ開発を受け入れることが出来ていない方や急なことで要望をまとめ切れていない方もおり、準備期間が短すぎる。そもそも項番3～項番6までに間に1年4ヵ月あったのにもかかわらず、素案に関する意見を地権者にすら求めず、無為な時間を過ごしていたではないのか？</td></tr>
<tr><td>14</td><td>2022年8月31日</td><td>パブリックコメント受付最終日</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>15</td><td>2022年9月27日</td><td>公聴会の開催</td><td></td><td></td></tr>
</table>

１．開発計画の進行において法令（コンプライアンス）違反の疑いあり。本計画の白紙撤回を強く希望。
上記「開発計画進行状況表」参照
①2021 年（令和3 年）10 月に基山町は町の開発（市街化調整区域の開発）において、一定のルールを設け、開発の裏付けをする基準を設けている。名称は「市街化調整区域における地区計画の運用基準」という。
②本開発は、この運用基準の重要な一部を遵守していない。
③該当箇所は、運用基準の７．（2）
④内容は、地区計画の素案の作成を行うものは、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。という内容。
⑤地区計画の素案の作成を行うもの⇒事業者
⑥当該地区住民⇒地権者、周辺住民⇒周辺に住んでいる全ての住民（基山町確認済み）
⑦項番６の時点で、本来であれば事業者は地権者や周辺住民の意見を入れた素案を作成及び基山町への提出をしなければならない。また基山町においても事業者が提出した素案について、地権者や周辺住民の意見を入れたものではないものなので、受理してはいけなかったが、受理している状況。（基山町は中立の立場ではなく、開発ありきの考えと認識。）
⑧上記①～⑦までの内容を踏まえ7/25～8/2 まで間、基山町に法令違反を指摘したが、基山町の回答は別添項番３における説明会（周辺住民が呼ばれていない会）の実施が、「市街化調整区域における地区計画の運用基準7（２）」を満たしているとのこと。理由に法的根拠なし。
⑨上記⑧に関する町の回答（原文ママ）
運用基準７・（２）に関する考え方については先日回答させていただいてたとおり、運用基準策定前に町が口頭でお願いしていた地元説明会について、周辺住民代表として複数名参加いただき開催されておりましたので、運用基準７・（２）の要件を満たしていると判断しております。また本来であれば倉野地区では、運用基準策定前に素案の検討が始まっておりますので運用基準7(2)は適用されないと認識しております。とのこと。
※以後、周辺住民をはじめ、住民説明会を数度実施したが、基山町の姿勢は開発ありきの考えであり、開発者に不利益が出ないよう配慮したものだった。
</td><td>令和４年７月に実施したパブリックコメント及び住民説明会でのご意見を踏まえて、令和４年８月、１０月、令和５年２月、４月の計４回、追加の地元説明会を開催し、参加者の皆様から計画原案に関してご意見を出していただきました。いただいた意見は、計画に反映させられる事項については都市計画案へ反映させております。また地区計画の策定に際しては、都市計画法など関係法令を遵守しております。引き続き、関係各所からのご意見を踏まえ地区計画の策定を進めて参ります。</td></tr>
</table>

番号	提出方	提出日	意見	基山町の回答
			２.開発を強行する場合は、周辺住民の要望を反映させてほしい。 【要望】 ●プライバシー保全のために ①意見書提出者宅敷地の西側に５～１０ｍの空地を設け、その境に目隠しのための植樹を行うこと。 ②意見書提出者宅敷地の南側に１０～２０ｍの空地を設け、その境に目隠しのための植樹を行うこと。 ●現在認められている権利について ③現在、意見書提出者宅西側及び東側の農地への進入路について、地権者様のご厚意により意見書提出者宅来客時の臨時駐車場として使用させていただいている。開発後も使用できるよう取り計らっていただきたい。 ●そもそも現在地を定住地として選んだ理由 現在敷地南側が一面開けており大変見通しが良く田園風景が広がっている環境に惹かれたため。また隣地が田んぼであり今後後継者不足になることを見越し、退職後に田や畑を引き継いで就農する計画だった。開発がなされた場合、この移住は意見書提出者宅にとって無価値なものとなる。妥協案として④を要望。 ④南側空地について意見書提出者に使用権を設定する、あるいは譲渡（有償無償については別途協議のこと）を検討すること。自宅隣地で畑をしたい。	①住民の皆様からいただいたご意見を踏まえ、周辺住宅への配慮として、意見書提出者様宅南側に歩行者通路を設けることとしたため、西側については空地を設ける予定はございません。また西側には空地を設ける予定がないため、植樹を行うことはできません。 ②住民説明会及びパブリックコメントで住民の皆様からいただいたご意見を踏まえ、周辺住宅への配慮として意見書提出者様宅の南側に東西約150m、幅2.5m～3.5mの歩行者通路を設ける予定としております。また計画地内で植樹を行った場合、植樹の維持管理は計画地内の住民で行っていただくことになり、負担がかかることが想定されるため、歩行者通路に植樹を行う予定はございません。 ③東側の道路については、歩行者通路となる予定のため駐車場として利用いただくことはできません。 ④南側の空地は地域住民が利用する歩行者通路とする予定のため、使用権の設定及び譲渡はできません。
			【有償譲渡について】 有償譲渡の際は、現在の固定資産評価額を基準にした売価を設定すること。間違っても開発後の一般向けの販売価格など考えないこと。 ●その他 ⑤植樹する樹木の種類については、別途協議のこととする。 ●安全対策 ⑥意見書提出者宅の北側に歩道を設けること。 ●税金対策 ⑦既存住民における都市区分を選択できるようにすること。 ※個別説明において、開発後倉野地区は市街化調整区域から市街化区域に都市計画が変更になるとのこと。（時期については未定）税金の関係に直結するため、時期が来たら選択制にすること。	⑤計画地内で植樹を行った場合、植樹の維持管理は計画地内の住民で行っていただくことになり、負担がかかることが想定されるため、歩行者通路に植樹を行う予定はございません。 ⑥新たに道路へ歩道を設ける際は、幅員を2メートル以上とするよう道路構造令第11条第3項に規定されております。町道城戸1号線に歩道を設けた場合、車道の幅員が6メートル未満になる箇所が生じ、車の通行が安全に行えなくなってしまいます。そのため、町道城戸1号線に歩道を設けることはできません。 ⑦地区計画を都市計画決定したからといって、その区域がすぐに市街化区域になるということではございません。なお都市計画の線引き見直しが行われる場合は、佐賀県が主体となり住民説明会やパブリックコメント（意見募集）が行われ、住民の皆様へ説明を十分に行った上で行うことになりますので、既存住民の皆様が区域区分を自由に選択することはできません。 【有償譲渡について】 売価の設定については、事業者が検討する事項であり町の立場から回答を行うことはできません。

鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の原案に関する公聴会記録

１．都市計画案の概要

鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）原案

（周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境の形成を促すため、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）

２．公聴会の日時及び場所

（１）日　時　　令和４年１０月２７日（木）１９：００～１９：４５

（２）場　所　　基山町民会館　１階会議室

３．出席した公聴人の氏名住所

（１）　公述人１

（２）　公述人２

（３）　公述人３

４．公聴人が述べた意見の要旨

（１）　公述人１

まずこの意見は、私含めて地権者１１名の共同の公述申出になります。この度、倉野地区地区計画の話があり、開発内容を聞いた上で、私共地権者一同は同意いたしました。これまで農業は国の基との思いで、田んぼを耕してきました。先祖の汗が染みこんだ農地です。手放すことは申し訳ないとの思いもあります。それでも同意しました。同意した理由は２点あります。

１点目は、農業を続けられない事です。私共は高齢者となりましたが、子供たちは、農業を継いでくれません。子供たちの多くは仕事の為、他県に住んでいます。基山に住んでいる子供も、農業はしてくれません。農業では、生活できず、米を作るより買った方が安くつくからです。そのため地権者の過半数は農地を貸して作ってもらっています。近年は、作ってくれる人も減っています。それでも、今の６０代以上ぐらいまでは、勤めながら米を作ってきました。次の世代からは違います。私達の時に決着できるならばしておきたいというのが本音です。又、倉野地区は三方が市街化区域に囲まれ、農作業をしにくくなっています。理解ある住民も多くいらっしゃいますが、ヘリ防除の時などはクレームが多く、同行の生産組合長などはお詫びに苦心しています。

２点目は、若基小学校区の児童減少対策としての宅地造成に賛同した事です。子供の減少対策は、若者の非正規雇用を無くし、収入を安定させるとか、若者

が基山で暮らせる就労環境を創るといった対策が基本です。住宅地を作っても数十年後には、老人世帯になっているという現実はこれまでの住宅地を見て来て分かっているつもりです。ただこの数年、若基小の入学児童数が１クラスに満たない状況を見ると、学校存続のために応急策も止むを得ないかと思います。来賓より新入児童が少ない入学式を見るのは団塊の世代を生きた私達にはわびしいものです。

以上の理由で、宅地造成に同意しました。倉野地区の農地は、稲を作付けできる状況になく、何とかお願いして他の人に作ってもらっているという現状です。環境問題等速やかに解決していただき、スムーズに計画が進む事を望んでいます。基山は昭和４０年以降、急激に住宅化しました。基山で生まれ育った人、基山に移住してきた人、これから基山に移住する人、それぞれが基山に生まれて良かった、基山に住んで良かった、基山に来て良かったと感じられる日々でありたいと思っております。

（２）　公述人２

私は、倉野地区地区計画に絶対反対です。私の勤務先は、福岡市中央区です。５年前まで福岡市に住んでおりましたが、住宅地が密集した環境に嫌気がさし、自然豊かな環境を求め、駅から近く自然豊かな環境のある倉野地区に魅力を感じて、基山町へ移住してきました。正直基山町には縁もゆかりもなく、ほかに移住する理由は全くありません。倉野地区地区計画が決定してしまうと、周辺に住宅が密集した住環境に逆戻りしてしまいます。何のために毎日往復２時間かけて通勤してまで、基山町に移住してきたのでしょうか。移住の時にお世話になった、役場定住促進課にこんな形で裏切られるとは思っていませんでした。行政は、私たちが自然豊かな環境に魅力を感じて倉野地区へ移住してきたという認識があるにもかかわらず、なぜ倉野地区地区計画が原案になるまで情報を提供してくれなかったのでしょうか。移住した後はどうでもいいということでしょうか。このようなやり方で、誰が定住をすると思っているのでしょうか。このような行政に対して失望しており、今すぐにでも基山町を去りたいですが、そう簡単にはいかないのです。

倉野地区地区計画は、原案として認めた経緯に問題があり、このまま手続きを進めるべきではありません。パブリックコメントの回答で、行政が周辺住民への対応が不十分であったと認めているとおり、周辺住民の意見を十分に聞くことなく周辺住民１名のみ地元説明会に参加したという理由で、倉野地区地区計画は原案として認められています。今後の策定手続きの中で、周辺住民の意見を反映させるとのことですが、そもそも私たちのような反対意見については、地区計画が原案として認められる前に議論されておくべきです。市街化調整区

域における地区計画の運用基準７・（２）の要件は、そのためにあるものだと思います。行政が地区計画の素案を原案として認めた時点で、住宅用地としての開発を前提として、周辺住民の意見は原案のごく一部に、事業者の都合のつく程度に反映されるほかありません。少なくともこれまでの策定手続きの中で、私たちの意見を反映させる余地はありませんでした。それは本来私たちのような意見は、原案として認められる前に、議論されておくべきことだからではないでしょうか。行政としては、市街化調整区域における地区計画の運用基準を満たしていると判断したとのことですが、本来あるべきことができていないことは、誰もがわかることです。その事実を、倉野地区地区計画の審議に関わる方々は、認識されているのでしょうか。認識したうえで、倉野地区地区計画が決定されるようなことがあれば、行政、議会はその役割と責務を果たせていないと、私は思います。以上より、倉野地区地区計画については、原案として認めた経緯に問題があり、このまま手続きを進めていくこと自体がおかしいのです。本来倉野地区地区計画の素案を原案として認める前にやるべきであった議論ができる機会を、行政としてしっかり平等に執り行ってください。

また、私たちの行政に対する要望について、事業者への確認待ちにするという対応は、どういうことでしょうか。これまで事業者の要望を私たち周辺住民に、一度でも確認したでしょうか。事業者と行政には不信感しかありません。改めて、行政としてしっかりと平等に執り行ってください。

次に、駅から近い豊かな自然環境であり、基山町歴史的風致維持向上計画において、基山町歴史的重点区域の範囲内に位置付けられている倉野地区を、住宅用地として開発することについてです。住宅用地としての開発では、けやき台の二の舞です。一時的に住民は増えるでしょうが、２０年、３０年後、豊かな自然環境がなくなった、魅力のない基山町で育った若者たちは、地元に残ってくれるでしょうか。自分たちの子どもも基山町で育てたいと思ってくれるでしょうか。今後の基山町のための最善策ではないと思います。倉野地区の豊かな自然環境を守りつつ、地権者の方々の農業継続問題や、若基小の児童数などの課題を解決し、２０年、３０年後の人口増につながる方法は、本当に住宅用地として開発する他ないのでしょうか。今一度、周辺住民、地権者の方々、基山町全体で、「本当に住宅用地として開発するほかないのか？」「駅から近い豊かな自然環境を活かせる、他の土地利用の方法はないのか？」について、住民と行政の役割と責務を整理しながら、倉野地区地区計画に関し、白紙から議論させてください。このまま倉野地区の土地利用について、なんの議論もされず、住宅用地としての開発ありきで、手続きのみ進められるようでしたら、基山町の２０年、３０年後の未来が心配です。このような行政にみな失望し、基山町からどんどん去っていくことでしょう。目の前のことだけでなく、将来を見据

えたまちづくりとなることを強く願います。事業者として既に経費が発生し、開発を見据えたスケジュールや計画があり、今更後戻りできないなどということは、決してあってはなりません。まだ倉野地区地区計画は決定されていないのです。反対意見としては以上です。

これまでお話しした、白紙からの議論ができると信じていますが、万が一強行される場合、倉野地区地区計画の利害関係者である私たちにとっては、害の部分しか発生しません。現在の住環境と同等の住環境への移住補償など、倉野地区地区計画による害の部分を町として補償した上で、手続きをお願いします。移住補償をして、私たちの土地を含めて地区計画区域としていただいた方が、より一体となったまちづくりができると思います。

ここからは手続きに関する具体的な意見になります。これも万が一手続きを強行される場合の意見です。まず倉野地区地区計画の影響による、既存住宅への費用負担についてです。北側の既存住宅については、すぐ隣接して住宅用区画が計画されていることから、プライバシーや日照の影響を受けます。北側の幹線道路と歩道について、既存住宅と接する部分に移動させてほしいです。具体的には、No３から No１４と既存住宅の間です。少なくとも、既存住宅が各自で目隠し等の費用負担をすることのないよう、しっかりと対応をお願いします。

２つ目は、緑地面積についてです。倉野地区地区計画には、周辺環境との調和が全く感じられません。地区面積の３％の緑地という最低限の決まりを満たせば、調和と言えるのでしょうか。この土地利用計画図のどこに周辺環境や自然との調和があるのでしょうか。私には理解できません。地区計画の目標は建前だけでしょうか。目標を達成するために努力はされたのでしょうか。もともとほぼ１００％水田だったのです。最低限の緑地ではなく、もとの環境に応じて柔軟に緑地面積を設けるべきだと思います。倉野地区の水田周辺を散歩してる人をよく見かけます。きっとこの風景に癒されながらリフレッシュされているのでしょう。私もその一人です。そのような人たちが、開発後も変わらず散歩ができるよう、十分な緑地と歩道の検討をお願いします。今の計画では、楽しみだった散歩をやめ、健康を害する人が間違いなくでてくるでしょう。

３つ目は、公園についてです。約１５０メートル先に児童公園、すぐ近くに基山総合公園もあります。これ以上公園が必要でしょうか。新たな移住者への誘い文句のためではないでしょうか。ただでさえ１００％から３％になる貴重な緑地を、不必要な公園１箇所にするのはもったいないというほかありません。その分、区画全体に並木道などを広く設け、ゆとりと調和のあるまちづくりをすべきだと思います。

４つ目は、空地、貸農園、並木道、植樹の管理・運営についてです。１０月２０日の地元説明会において、「計画地内への、空地、貸農園、並木道、植樹の

配置については検討したが、管理・運営の関係上実施は困難との結論に至った。」と説明があったと思いますが、公園や調整池の運営は問題なく、これらのみ困難という結論に至った理由をご提示ください。その上で、これまで述べた意見を十分に再検討ください。手続きに関する具体的な意見は以上です。

最後に、改めて反対意見としての補足です。事業者が地権者の方々から同意を得ている以上、何も言えないことは十分理解しております。その上で意見させていただきます。地権者の方々は、本当に心から、この自然豊かな倉野地区を住宅用地として開発することを望まれているのでしょうか。やむを得ず、同意されてはいないでしょうか。今の手続きでは、そのことすらも確認できていません。今一度、平等に議論する場をいただきたいです。一度行政に議論の場を求めましたが、直接代表者へ連絡してくださいの一言です。しっかりと行政として平等に執り行ってください。その上で、地権者の皆様が開発を望まれているのであれば、心から納得ができます。少なくとも、私はこの水田を守りたいと思っています。今の仕事をやめ、兼業してでもです。もちろん私個人では全ての土地を買い取ることは到底不可能です。ですが、私のような想いを持たれている方々はこの基山町にたくさんいるはずだと、私は信じています。もし、やむを得ず同意されている方がいらっしゃるなら、今からでも決して遅くはありません。まだ倉野地区地区計画は決定されていないのです。何度も繰り返しになりますが、このような意見が、この段階でででていること自体がおかしいのです。倉野地区地区計画の素案が原案として認められる前に議論されておくべきことではないでしょうか。原案が審議、決定される前に、意向確認のための話し合いの場を設けてください。その上で、「本当に住宅用地として開発するほかないのか。」「駅から近い豊かな自然環境を活かせる、他の土地活用の方法はないのか。」について、町民ワークショップの開催を提案します。形だけではなく、広く基山町民全体にこのことが認知されるよう、しっかりと働きかけをお願いします。開発が始まってしまえば、もう二度と元には戻せないのです。審議・決定はこれらの取組を十分に行ってからでも遅くはないはずです。目の前のことだけでなく、将来を見据えたまちづくりとなることを、心から強く願います。長くなりましたが、私からの意見は以上になります。

（３）　公述人３

私は、倉野地区地区計画に反対です。２０１７年４月に基山町に引っ越してきました。基山町の田園風景が気に入り、また自宅の周辺には田んぼが一面に広がっており、定年後は農業をやろうかとも思い、現在の場所の土地を購入し、家を建てました。もちろん３５年ローンです。今回の倉野地区開発計画により実行された場合、家が密集し立ち並び、たった５年住んだだけで、私たち家族

が望まない住環境に変わることでしょう。その開発計画ですが、引っ越してから３年後の令和２年１２月に地権者中心の開発計画の説明会があり、同月、開発業者と地権者との土地売買等の交渉が開始されたとのことでした。恐らく、行政側ではそれ以前から開発計画の骨子が内部であったはずです。でなければ、開発業者が地権者の同意を取り付けたとて、行政の許可がない限り独断で開発はできません。行政は２０１７年に私も含め３軒転入があったことは把握していたはずであり、２０２０年１２月の説明会に事業者主催とはいえ、なぜ利害関係者である我々を呼ばなかったのか、甚だ疑問であり、非常に憤慨しています。しかも私が本計画を知ったのは、２０２２年６月の回覧板で知りました。びっくりしてすぐに役場に連絡し、２０１７年に越してきた私を含む３軒と事業者及び役場に詳細を説明いただきました。もし、そのまま情報（開発計画）をキャッチできずにいたら、反対意見を言う機会もなく、本計画が進んでいたことでしょう。ある家族の一生を崩しかけていることを、開発業者及び行政は重々認識してください。

現在、私を中心に開発反対を唱えていますが、地権者の方々の立場も考え、妥協点を模索しているところです。行政に対して、「道路に面していない部分に空地を設けてほしい」と私の要望を伝えていますが、１０月２０日に開かれた第２回地元説明会を終えた時点では、要望は叶えられていません。法律的には緑地として対応可能なはずですが、検討をしていただいていません。要望に沿うよう強く希望します。また、要望に沿えないなら、柔軟な対応を検討願います。具体的には、移転の補償及びサポートを希望します。開発業者及び行政は、私の立場を他人事ではなく、自分がもしその立場に立ったらどう思うかを想像しながら、真剣に対応していただきたい。人の人生、そんなに安くないと考えます。

５．その他公聴会の経過に関する事項

鳥栖基山都市計画地区計画（倉野地区）の原案に関する公聴会　資料一式