

鳥栖基山都市計画地区計画（麦尾花園地区）の原案に関する公聴会

日時：令和 7 年 2 月 3 日（月）19時00分～

場所：基山町民会館 1 階会議室

次 第

1．公聴会の概要説明

2．公述人意見書陳述

【配布資料】

- ・鳥栖基山都市計画地区計画（麦尾花園地区）原案
- ・基山町都市計画公聴会規則

鳥栖基山都市計画地区計画 (麦尾花園地区) 原案

定住促進課

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）

都市計画麦尾花園地区地区計画を次のように決定する。

名 称		麦尾花園地区地区計画
位 置		三養基郡基山町大字園部字麦尾及び字花園
区 域 面 積		約4.0ha
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	本地区は、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、北側は基山市街地から福岡市方面へと連絡する一般県道基山平等寺筑紫野線に接し、西側には久留米都市圏と福岡都市圏を連絡する主要地方道久留米基山筑紫野線が通っているなど、交通環境に非常に恵まれた地区である。また周辺には基山グリーンパークとして製造業、倉庫業、物流業等の企業が多数立地している。 このような立地状況から、本地区計画は物流機能を備えた産業集積地域の拠点として周辺環境との調和を図り、良好な産業用地を形成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	本地区は、基山町都市計画マスタープランにおいて、新たな産業用地の確保を目指す産業振興エリアに位置付けられていることから、周辺環境との調和を図りつつ地域産業の活性化を促すため、周辺の工業地域と一体的に産業用地及び事務所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、容積率・建ぺい率の最高限度を定める。
	地区施設の配置及び規模	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。
		調整池を1箇所以上設けることとする。
	建築物等の用途の制限	立地可能な用途は、工業地域に建築可能なものとする。
	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	200%

都市計画の策定経緯の概要

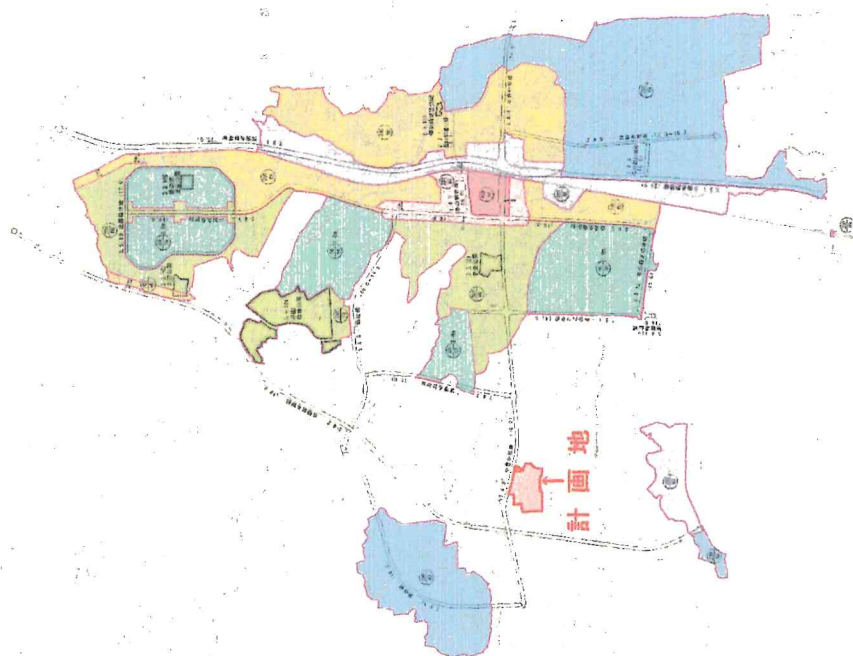
① 決定内容

鳥栖基山都市計画都市計画区域に、地区計画区域（麦尾花園地区地区計画）を設定する。

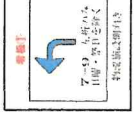
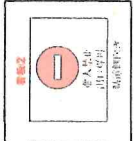
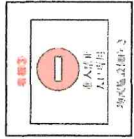
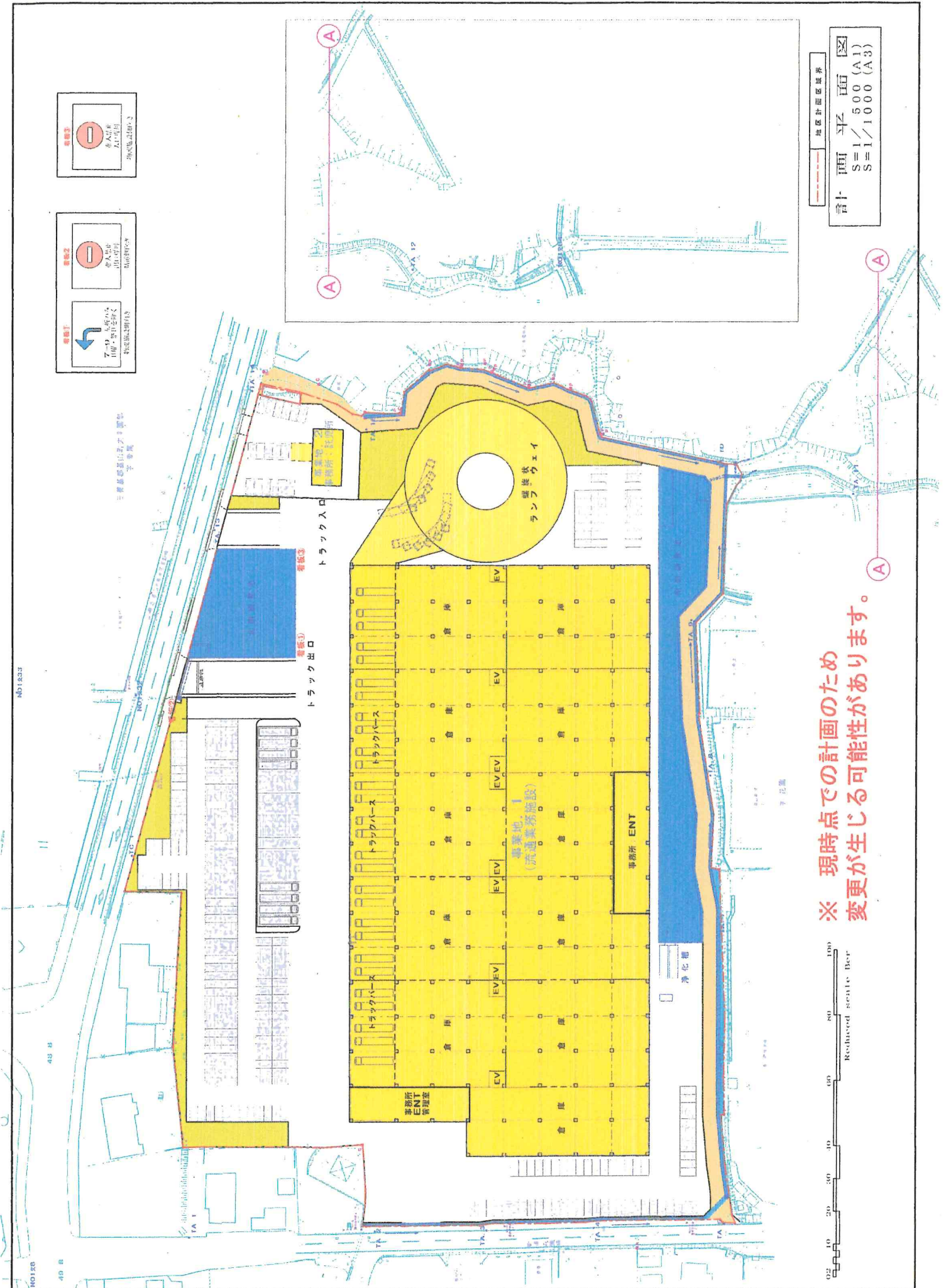
② 計画決定までの手続き

事 項	時 期	備 考
1. 素案作成及び県と下協議	令和 6 年 3 月 5 日	基山町まちづくり基本条例に基づき 30 日間以上
2. 下協議（県の回答）	令和 6 年 3 月 29 日	
3. 原案作成	令和 6 年 5 月 13 日	
4. パブリックコメント	令和 6 年 6 月 3 日 ～ 7 月 2 日	
5. 住民説明会（第 1 回）	令和 6 年 6 月 14 日	
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 6 年 6 月 19 日 ～ 7 月 2 日	基山町まちづくり基本条例に基づき意見書提出期間 2 週間
7. 住民説明会（第 2 回）	令和 6 年 11 月 18 日	縦覧期間 2 週間 意見書提出期間 2 週間
8. 公聴会	令和 7 年 2 月 3 日	
9. 都市計画案の作成	令和 7 年 3 月上旬	
10. 県と事前協議	令和 7 年 3 月中旬	
11. 事前協議（県の回答）	令和 7 年 4 月上旬	
12. 案の公告・縦覧	令和 7 年 4 月中旬 ～ 5 月上旬	
13. 基山町都市計画審議会	令和 7 年 5 月中旬	
14. 県への協議申出	令和 7 年 6 月上旬	
15. 県の回答	令和 7 年 6 月下旬	
16. 決定告示	令和 7 年 7 月上旬	

因 括 總



姓名	性别	年龄	籍贯	民族	文化程度	职业	婚姻状况	健康状况	宗教信仰	政治面貌	特长	备注
王小明	男	25	山东	汉族	高中	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
李小红	女	22	河南	汉族	初中	护士	未婚	良好	无	共青团员	舞蹈	
张华	男	30	江苏	汉族	大学	工程师	已婚	良好	无	中共党员	书法	
刘伟	男	28	四川	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	共青团员	篮球	
陈静	女	24	广东	汉族	大学	医生	已婚	良好	无	中共党员	声乐	
赵强	男	21	湖南	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
周丽	女	26	浙江	汉族	高中	会计	已婚	良好	无	中共党员	绘画	
吴昊	男	23	湖北	汉族	大学	程序员	未婚	良好	无	共青团员	编程	
孙悦	女	27	安徽	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	29	江西	汉族	大学	记者	已婚	良好	无	中共党员	写作	
冯娜	女	25	福建	汉族	初中	服务员	未婚	良好	无	共青团员	瑜伽	
马飞	男	32	广西	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
林芳	女	20	云南	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
徐亮	男	24	贵州	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	武术	
黄娟	女	28	海南	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	26	重庆	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	23	陕西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	31	甘肃	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	27	宁夏	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	25	青海	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	22	新疆	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
赵宇	男	29	内蒙古	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
周娜	女	24	吉林	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
吴昊	男	21	黑龙江	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
孙悦	女	26	辽宁	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	30	河北	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
冯娜	女	23	山西	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
马飞	男	27	山东	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
林芳	女	25	河南	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
徐亮	男	22	江苏	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
黄娟	女	28	浙江	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	24	安徽	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	26	江西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	29	福建	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	23	广东	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	27	广西	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	25	海南	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
赵宇	男	30	重庆	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
周娜	女	24	陕西	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
吴昊	男	21	宁夏	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
孙悦	女	26	青海	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	29	江西	汉族	大学	记者	已婚	良好	无	中共党员	写作	
冯娜	女	25	福建	汉族	初中	服务员	未婚	良好	无	共青团员	瑜伽	
马飞	男	32	广西	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
林芳	女	20	云南	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
徐亮	男	24	贵州	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	武术	
黄娟	女	28	海南	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	26	重庆	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	23	陕西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	31	甘肃	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	27	宁夏	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	25	青海	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	22	新疆	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
赵宇	男	29	内蒙古	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
周娜	女	24	吉林	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
吴昊	男	21	黑龙江	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
孙悦	女	26	辽宁	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	30	河北	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
冯娜	女	23	山西	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
马飞	男	27	山东	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
林芳	女	25	河南	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
徐亮	男	22	江苏	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
黄娟	女	28	浙江	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	24	安徽	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	26	江西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	29	福建	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	23	广东	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	27	广西	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	25	海南	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
赵宇	男	30	重庆	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
周娜	女	24	陕西	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
吴昊	男	21	宁夏	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
孙悦	女	26	青海	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	29	江西	汉族	大学	记者	已婚	良好	无	中共党员	写作	
冯娜	女	25	福建	汉族	初中	服务员	未婚	良好	无	共青团员	瑜伽	
马飞	男	32	广西	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
林芳	女	20	云南	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
徐亮	男	24	贵州	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	武术	
黄娟	女	28	海南	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	26	重庆	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	23	陕西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	31	甘肃	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	27	宁夏	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	25	青海	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	22	新疆	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
赵宇	男	29	内蒙古	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
周娜	女	24	吉林	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
吴昊	男	21	黑龙江	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
孙悦	女	26	辽宁	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	30	河北	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
冯娜	女	23	山西	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
马飞	男	27	山东	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
林芳	女	25	河南	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
徐亮	男	22	江苏	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
黄娟	女	28	浙江	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	24	安徽	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	26	江西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	29	福建	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	23	广东	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	27	广西	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	25	海南	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
赵宇	男	30	重庆	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
周娜	女	24	陕西	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
吴昊	男	21	宁夏	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
孙悦	女	26	青海	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	29	江西	汉族	大学	记者	已婚	良好	无	中共党员	写作	
冯娜	女	25	福建	汉族	初中	服务员	未婚	良好	无	共青团员	瑜伽	
马飞	男	32	广西	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
林芳	女	20	云南	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
徐亮	男	24	贵州	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	武术	
黄娟	女	28	海南	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	26	重庆	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	23	陕西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	31	甘肃	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	27	宁夏	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	25	青海	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	22	新疆	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
赵宇	男	29	内蒙古	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
周娜	女	24	吉林	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
吴昊	男	21	黑龙江	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
孙悦	女	26	辽宁	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	30	河北	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
冯娜	女	23	山西	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
马飞	男	27	山东	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
林芳	女	25	河南	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
徐亮	男	22	江苏	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
黄娟	女	28	浙江	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	24	安徽	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	26	江西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	29	福建	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	23	广东	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	27	广西	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	25	海南	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
赵宇	男	30	重庆	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
周娜	女	24	陕西	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
吴昊	男	21	宁夏	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
孙悦	女	26	青海	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
郑宇	男	29	江西	汉族	大学	记者	已婚	良好	无	中共党员	写作	
冯娜	女	25	福建	汉族	初中	服务员	未婚	良好	无	共青团员	瑜伽	
马飞	男	32	广西	汉族	高中	司机	已婚	良好	无	中共党员	台球	
林芳	女	20	云南	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
徐亮	男	24	贵州	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	武术	
黄娟	女	28	海南	汉族	大学	教师	已婚	良好	无	中共党员	钢琴	
宋凯	男	26	重庆	汉族	初中	学生	未婚	良好	无	共青团员	足球	
李娜	女	23	陕西	汉族	高中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	
王强	男	31	甘肃	汉族	大学	程序员	已婚	良好	无	中共党员	编程	
刘芳	女	27	宁夏	汉族	高中	工人	已婚	良好	无	中共党员	舞蹈	
张磊	男	25	青海	汉族	大学	学生	未婚	良好	无	共青团员	摄影	
陈静	女	22	新疆	汉族	初中	售货员	已婚	良好	无	中共党员	唱歌	



三井物産株式会社
〒100-0001
東京都千代田区千代田1-1-1
三井物産株式会社
〒100-0001
東京都千代田区千代田1-1-1

トラック入口

トラック出口

トラックバス

倉庫

事務所

ENT

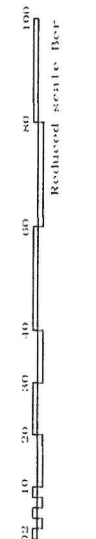
浄化槽

水田

ランウェイ

境界

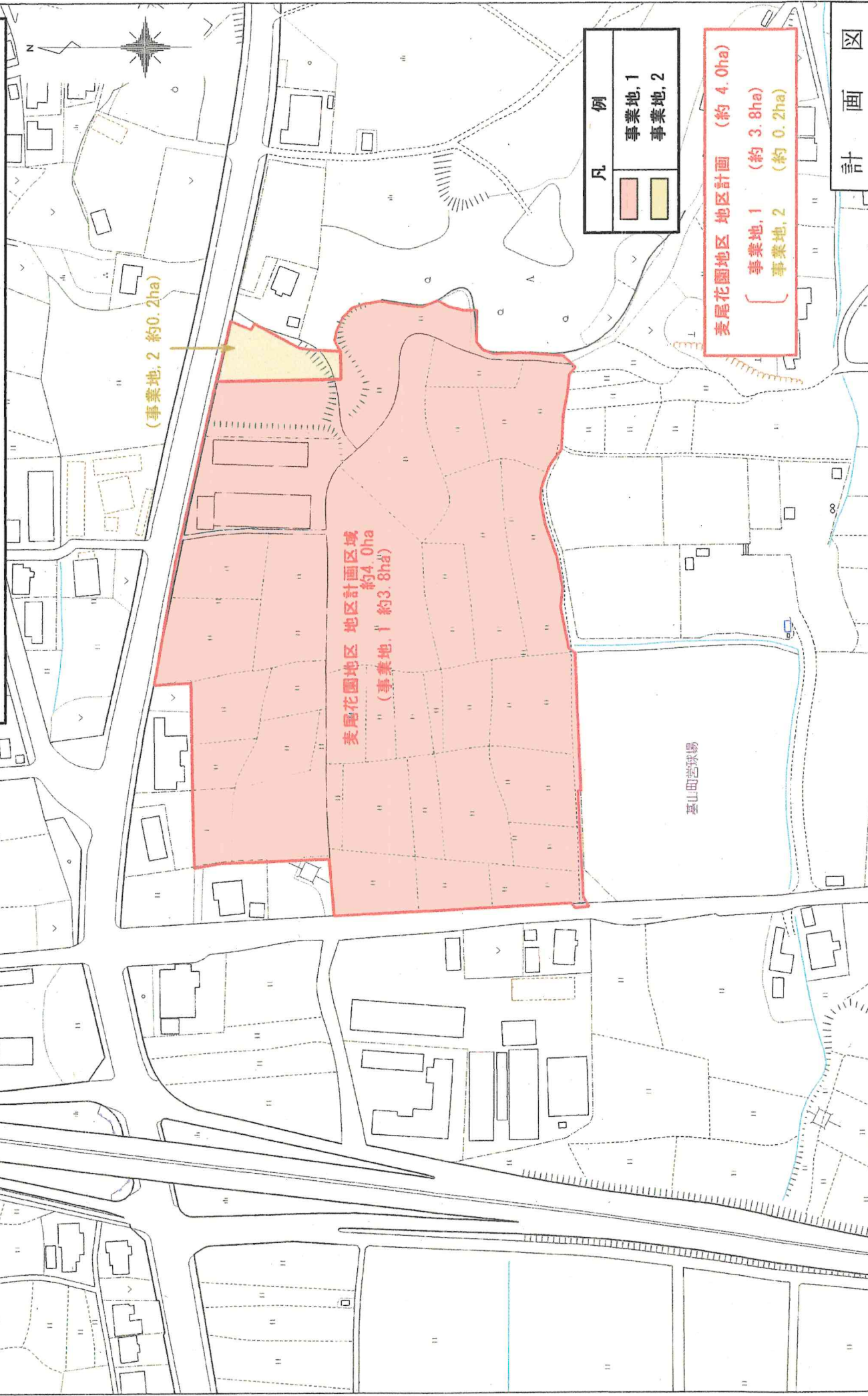
※ 現時点での計画のため
変更が生じる可能性があります。



計画 断面
S=1/500 (A1)
S=1/1000 (A3)

令和5年12月

鳥栖基山都市計画地区計画 (麦尾花園地区地区計画) 計画図



改正

平成14年3月29日規則第10号

基山町都市計画公聴会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第16条の規定に基づき、町長が開催する公聴会に関して必要な事項を定めるものとする。

(公聴会の開催)

第2条 町長は、法第15条第1項に掲げる以外の都市計画の案（以下「都市計画案」という。）を作成しようとする場合において、特に必要があると認めるときは、公聴会を開催するものとする。

(開催の公告)

第3条 町長は、公聴会を開催しようとするときは、開催期日の10日前までに、日時、場所及び公聴会において意見を聴こうとする都市計画案の概要を公告するものとする。

2 前項の規定により行う公告は、町広報に掲載するほか、町役場前の掲示場に掲示するものとする。

(意見を述べようとする者の申出)

第4条 公聴会に出席して意見を述べようとする者は、公聴会の期日の3日前までに、意見の要旨及びその理由並びに住所及び氏名を記載した書面を、町長に提出しなければならない。

(公述人の選定等)

第5条 公聴会において、その意見を述べることができる者（以下「公述人」という。）は、前条の規定により書面を提出した者のうちから町長が選定するものとする。

2 町長は、公聴会の運営を円滑にするため、必要があると認めるときは、あらかじめ、公述人が意見を述べる時間（以下「公述時間」という。）を制限することができる。

3 第1項の規定により公述人を選定したとき及び前項の規定により公述時間を制限するときは、当該公述人にその旨を通知するものとする。

(公聴会の議長)

第6条 公聴会の議長は、町職員のうちから町長が指名する。

(公述人の発言等)

第7条 公述人が発言しようとするときは、議長の許可を得なければならない。

2 公述人の発言は、都市計画案の範囲を超えてはならない。

3 議長は、公述人が前項の規定に違反して発言をしたとき又は不穏当な言動をしたときは、その発言を禁止し、又は退場を命ずることができる。

(関係行政機関等の職員の出席)

第8条 町長は、必要があると認めるときは、公聴会に関係行政機関等の職員の出席を求めて、都市計画案についてその意見を述べさせることができる。

(質疑)

第9条 議長は、公述人に対して質疑することができる。

2 公述人は、質疑することができない。

(傍聴人の入場制限)

第10条 議長は、公聴会の秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限することができる。

(公聴会の秩序維持)

第11条 公聴会の会場においては、何人も議長の指示に従わなければならない。

2 議長は、公聴会の秩序を維持するため、必要があると認めるときは、その秩序を乱し、又は不穏当な言動をした者を退場させることができる。

(記録の作成)

第12条 町長は、公聴会の記録を作成し、保管するものとする。

2 前項の規定による記録には、次の各号に掲げる事項を記載し、議長が署名しなければならない。

- (1) 都市計画案の概要
- (2) 公聴会の日時及び場所
- (3) 出席した公述人の氏名及び住所
- (4) 公述人が述べた意見の要旨
- (5) その他公聴会の経過に関する事項

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成14年3月29日規則第10号)

この規則は、公布の日から施行する。

公述人 1

配布資料

麦尾花園地区の地区計画案に係る公聴会意見（令和7年2月3日）

麦尾花園地区の地区計画の案について私の意見を述べさせていただきます。当該地区計画案に関する意見を述べるにあたって、その考えの根拠となる事項についても説明しないといけませんので、その事項についてから順を追って説明しますので、よろしくお願いします。まず、最初に結論を述べておきますが、私は当該地区計画案は却下すべきだと思います。

1. 近年、基山町のまちづくりが様変わりして本来の魅力や文化が薄れている。

最初に基山町の魅力についてですが、私が思う基山町の魅力は、①都市に近く交通の便が良い、②自然あふれる田園風景が心を和ませる、③人々のつながりが強くお互いが助け合う心を持っている、だと思います。しかし、近年、様子が変わってきているように思います。都市への交通の便は随分と良くなりました。その反面、人口が増え人々の心のつながりは薄くなり、緑の景色が様変わりしようとしています。私には基山町の魅力や文化が薄れつつあるように感じられるのです。「アイが大きいまち基山」はどこへ行ったのでしょうか。

これから基山町が進むべき方向は、福岡市のベッドタウンで住宅や商業施設、流通施設だらけのコンクリートとアスファルトで覆われた春日市や古賀市でしょうか。それとも農産物や海産物と自然にあふれた糸島市や宗像市でしょうか。人々が「ふるさと」として思い描くのはどういう街ですか。ふと足を止めて、「良いなあ」と心温まる場所が「ふるさと」だと思います。基山町もそんなまちを維持すべきだと思います。基山町のどこからでも「きざん」が見えます。そして、それぞれの場所から違った顔の「きざん」が見えます。小さな町「基山町」ですが、各地区で違った景色や歴史や文化を持っています。自然と歴史と文化、それに住民の基山町への郷土愛と助け合い文化が基山町の「ふるさと」を築いていると思います。「アイの大きな基山町」と言いますが、このアイとは郷土愛や助け合いのことであり、決して我儘な自己愛ではありません。是非、素晴らしい基山町を次の世代に残しましょう。

2. 都市計画マスタープランの見直しに町民の意見が反映されていない。

次に、都市計画に関してですが、令和5年に都市計画マスタープランの見直しが行われています。このやり方が非常に独断的であります。麦尾花園地区はそれまで調整区域でしたが最終の都市計画審議会専門部会の直前に地域の嘆願書が出たという理由で農業用地から産業用地に変更されています。急遽のため地域への説明も意見聴取も行われていません。法的な手続きは踏んでいるとしても、こういう大きな問題に対して町は地元住民に対して丁寧な説明と意見聴取をすべきだったと思います。町民不在の独断的な暴挙と言わざるを得ません。

地区計画の原案の理由欄を見ると、「令和5年1月23日付で地権者から企業誘致における嘆願書を受理した」と記述されています。

令和5年2月27日に第3回都市計画審議会専門部会が開催されていますが、この時初め

て当該地区を 6 次産業エリアから産業振興エリアに変更する案を提出して、事務局は次のように説明しています。「土地利用図の町営球場北側については、6 次産業推進エリアから産業振興エリアへ変更した。変更の理由としては、2 月に町の産業振興課が当該地区における企業誘致に関する嘆願書の提出を受けたため、企業誘致が進むかは未定だが、町としては嘆願書を踏まえて企業誘致を進めていければと考えているため、エリアの変更をした。」と説明しています。

その 10 日後の令和 5 年 3 月 9 日の都市計画審議会でも事務局が同じように説明しています。「町営球場北側を 6 次産業化推進エリアから産業振興エリアへ変更した。変更の理由としては、2 月に町の産業振興課が当該地区における企業誘致に関する嘆願書の提出を受けたため、企業誘致が進むかは未定だが、町としては嘆願書を踏まえて企業誘致を推進していければと考えているため、エリアの変更を行った。」

1 月 23 日付の嘆願書を 2 月に提出したのでしょうか、わずか 1 か月の間にマスタープランの変更を行い書類や図面の作成まで行ったのです。いずれにしてもこの都市計画マスタープランが地権者以外の町民の意見を聞かずに変更されたというのが分かります。実際私もダイジェスト版が家庭に配布されるまで変更を知らなかったのです。

こうして変更されたことにより、当該地区計画案の中では「本地区は基山町都市計画マスタープランにおいて、新たな産業用地の確保を目指す産業振興エリアに位置付けられている」と記述しています。この地区は都市計画では市街化調整区域なのです。都市計画マスタープランはあくまで 10 年後の目標なのです。現在の鳥栖基山都市計画では当該地区は調整区域です。このことを忘れてはなりません。

当該地区の都市計画マスタープランは住民を含めて再度検討すべきです。

3. 基山町から農地が消えていく。これで良いのか。

市街化調整区域の農地を宅地化するのは慎重であるべきです。分家住宅や農業関連施設等への転用は問題ありませんが、農業に関連しない転用は安易にはすべきではありません。山間部の農地は荒廃が進み耕作放棄地が広がりつつあります。優良な農地は市街化区域に隣接する地域に集まっています。昨今、調整区域の優良農地が地区計画や 50 戸連坦の名のもとにどんどん宅地化されています。基山町の農地は、山間部も平地も減少しています。

町民の食の安全保障と自然災害防止対策は十分なのでしょうか。農地が減少する中、食糧の需給率は確保できるのでしょうか。基山町の米は美味しいという評判をよく聞きます。農地が無くなったらどこで生産するのでしょうか。農地を宅地化すると、また農地に戻すのは相当難しいことだと思います。だからこそ今熟慮すべき時期だと思います。また、最近は異常気象で自然災害が心配です。天然の貯水ダムと言われる田んぼが無くなると雨水は地表を低地に流れます。水路や河川の氾濫が危惧されます。ハザードマップの見直しが必要となります。

4. いま、農業は厳しい状況にある。町は現状を分析し農業従事者や地域住民との対話を重ねながら対策を講じる必要があるのではないか。

農業の現状の分析と対策を考えるべきです。いま、全国で農業従事者の高齢化や後継者不足が課題となっています。基山町も全く同様です。理由はそれぞれ農家によって違うと思いますが、一番の原因は農業所得の低さだと思います。汚い、きつい、儲からない。多くの農家の実態です。基山町の農家は小規模であり、多くの農家が事業経費を差し引くと赤字だと思われます。今使っている農機具が壊れたら買い替えができず、離農を希望する農家が沢山います。佐賀県の最低賃金は令和6年10月現在で956円です。これに対し農業所得を作業時間で割ると10円にしかないと言われています。農家の所得を上げなければ農機具の買換えも出来ないし、農業を続ける意欲もなくなります。これが、基山町の食料自給率低下や危機管理能力の低下に繋がってしまうのです。

今、産業振興課が中心となって地域計画作成に向け地域での話し合いが進められています。素晴らしいことだと思います。園部地区の場合は現状把握の段階であり、これから現状分析をはじめ問題点の掘り起こしが続くだろうと思います。園部地区としてどのような方向性が考えられるか、どの様なことが出来るのか、という目標を出すにはまだ相当の時間が必要だろうと思われます。こうした地域の農業者を含めた協議を経て出した地域計画などの状況を踏まえて都市計画マスタープランの地区計画は判断すべきだと思います。

基本構想では農業を推進すると示していますが、町は基山町の農業をどのような方向に進めるのか具体的な方針を示していません。農業従事者は将来に不安を抱き厳しい現実に苦しんでいます。今こそ、町が地域の農業従事者と一緒になって明日の農業を考えて支える時だと思います。

基山町の農業政策の方向性を示すことなく、また町民の同意もなく安易に調整区域の農地を宅地化することは間違っています。産業振興課を農林課と商工観光課に分割し、農林業を強力に推し進めることは良いことだと思います。つらい、汚い、儲からない農業を、明るい、楽しい、儲かる農業に変換する政策を是非お願いします。

5. 地区計画案の内容を正しく精査すべきである。

さてこれからが麦尾花園地区の地区計画案についてです。

当該地区は調整区域であり、農業関連施設や公共施設ではない流通施設を開発することは農業振興を阻害するものです。今回の地区計画案に農業を振興する要素は全くありません。

計画書案の中で基山グリーンパークを例に出しているが、そもそも基山グリーンパークは市街化区域の産業用地であり、当該麦尾花園地区とは地理的に遠いし関連性もありません。

理由の中で、「地区計画とは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。」と地区計画の仕組みを説明していますが、この地区計画案は住民の合意に基づいているとは思えません。地権者以外の住民の同意はどこにあるのか不明です。地権者以外はここが産業用地になるなど知らなかったのです。嘆願書が地権者から出されているがそれだけの意見でこれほど大きな変更をして良いのでしょうか。現在の農業の現状を見れば地権者が農地を手放したいというのは理解します。基山町はその意向を農業振興のために誘導すべきだと思います。例えば、町が買い上げて農業関連の事業に利用するなど検討すべきです。新規就農者に斡旋するとか、市民農園にするとか、農産物加

工所や直売所を設置するとかいろいろ検討できると思います。基山町の魅力として述べましたが、基山町は都市に近く、交通の便が良いまちです。大きな消費を生む都市に近いから基山町の農業は有利だと思います。基山町を無機質な都市にするのではなく大都市に近い農業生産拠点に成長させれば農業は儲かるし活性化すると思われます。令和3年3月に策定された「基山町立地適正化計画」の中で、基本理念を「コンパクトで持続可能なトカイナカ 基山町」としています。「トカイナカ」とは都市生活の利便性と田舎暮らしの愉しみを両立できるエリアの造語です。

「必要な公共施設の整備（接道部の道路幅員等）が担保されている」と記述してありますが、町の説明会では多くの意見が出ています。現在でも秋光や小倉では交通渋滞があり今以上の渋滞を心配する声や、右折専用車線の増設や通学路の安全確保など多くの意見が出ています。また、歩道の舗装補強も必要です。まだ未解決な事項が沢山あるのです。

6. 地区計画案は「市街化調整区域における地区計画の運用基準」に適合していない。

また、理由の中で「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」と記述しています。果たして本当に満たしているか見てみましょう。

市街化調整区域における地区計画の運用基準の「背景と目的」では、こう述べています。「平成18年5月に改正された都市計画法では、人口減少・超高齢化社会が到来する中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することにより、多くの人々にとって、暮らしやすいまちづくりを進めることを目的としている。」また「市街化調整区域のまちづくりについては、都市計画手続きを通じて地域の意向が反映できる地区計画によることとなった。」とあり、「この運用基準は、立地適正化法や都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性を図るとともに、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するためのものである。」としています。この地区計画案がもし実施されれば、無秩序な都市機能の拡散になるし、コンパクトに集約した都市構造にならないでしょう。また、民意を反映したものとは言い難いと思います。

「基本的な考え方」では、①「市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。」としているが、市街化調整区域の基本は市街化の抑制ではないだろうか。調整区域に関連しない流通施設を誘致することは調整区域の基本理念を変えることにならないのか。②「上位計画に即したものであること」とあるが、地区計画案では都市計画マスタープランで産業用地になっているからと理由づけています。そもそも、マスタープランの変更が不適切であるし、都市計画では調整区域です。都市計画が上位計画であると思います。マスタープランは将来の目標であり再度見直して元に戻すべきです。③「周辺市街地のスプロール化が生じることのないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観や農林業との調和の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。」とあります。スプロール化とは、都市が急速に発展し、無秩序に市街地が広がる現象のことです。正に今の基山町はスプロール化していませんか。農林業との調和はどこにあるのですか。今回の地区計画が実施されれば、前例となって次々とスプロール化が進むことになります。④「新

たな公共投資を行う必要が無いこと。」とありますが、必要な手続きと投資は全て申出者が負担するのでしょうか。県道の整備や通学路の点検や農業用水路の維持管理はどうなりますか。

「基本的な事項」では手続き的なことを定めていますが、「当該地区に農地が含まれる場合にあっては、事前協議時までには農政担当部局と協議・調整を行い、地区計画を策定することに了解を得ていること。」の手続きはできているのですか。どういう調整が行われているのか発表がありません。

「対象区域の類型」では、「地域産業振興型」と「市街区域隣接・近接型」及び「近隣市町一体型」の3つタイプのいずれかに該当しなければなりません。

「地域産業振興型」については、市街化区域での計画であれば基山町の発展又は産業振興に著しく寄与すると思います。優良な農地をつぶして周辺の環境、景観と調和する良好な開発なののでしょうか。どのように周辺の環境や景観と調和するのか理解できません。

「市街化区域隣接・近隣型」については、当該地区は市街化区域には隣接していないし近隣でもありません。

「近隣市町一体型」については、全く該当しません。

次に「対象外の地区」に「農用地区域」と「農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地」があります。当該地区は都市計画では農用地区域です。対象地ではありません。

「その他」では「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するよう努めるものとする。」 また「地区計画の素案の内容については住民の合意形成を踏まえて作成するものとする。」とあります。住民説明会は2回程あったようです。果たして十分だったのか疑問が残ります。

7. 麦尾花園地区地区計画案は却下すべきである。

このようなことから、この麦尾花園地区地区計画案については棄却し、基山町の農政の振興を進めることが必要だと思います。

当該地区は、町が地権者から用地を買い取り、次のように活用することを提案します。

- ① 新規就農者や農地拡大希望者へ農地のあっせんを行う。
- ② 農業関連団体や組織の農業施設用地に活用する。
- ③ 農業生産法人の施設用地に活用する。
- ④ 市民農園として町民に貸し出し、農業への理解を促進する。
- ⑤ 農産物の集積場や農産物直売所を設置する。
- ⑥ 町営球場の拡充
- ⑦ その他