

○ 会 議 録

会 議 名	令和6年度第1回 基山町都市計画審議会			
開催年月日	令和6年5月20日（月）			
開催場所	基山町役場 2階 201会議室			
開閉会日時	開会	13時55分		
	閉会	14時55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	欠
	田口 英信	出	真島 一英	出
	天本 勉	出	平野 守	出
	中牟田 文明	出	勝木 博子	出
	仁戸田 幸司	出	中村 広宜	出

傍聴者 2名

～ 13時55分 開会～

発言者：事務局

定刻前ですが皆様お揃いですので始めさせていただきます。本日は山口委員から欠席の連絡がありますが、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2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。

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：山田 定住促進課長

定住促進課長の山田と申します。

本日はお忙しい中ご出席いただき誠にありがとうございます。基山町では令和5年の3月に基山町都市計画マスタープランを改定しております。そのマスタープランに沿って、現在、地区計画として、市街化調整区域に住宅地や産業用地を開発して進めているところです。今後も都市計画の制度を活用して、まちづくりを進めていくような予定としております。

本日は、都市計画の法制度の活用として、今後予定されている地区計画と、50戸連たん制度の簡単な制度の説明、事業内容を事前にご説明するという趣旨の会議となっております。今後、具体的に都市計画の決定前に審議会の皆様にはおそらく今年度の末ぐらいになるのではないかとと思いますが、ご意見を求める都市計画審議会をもう一度行う予定としております。

このような状況ですので、審議会の委員の皆様には町のまちづくりに関する合意をご意見をいただくという重要な役割を受けていただいていると思っております。

本日の会議は決定前の事前の説明ということになりますので不明な点はどんどんご質問いただきまして自由闊達なご意見を賜りますようお願いして挨拶とかえさせていただきます。本日はよろしくお願いたします。

発言者：事務局

続きまして、委嘱書の交付についてですが令和6年4月1日から佐賀東部土木事務所長の仁戸田様、区長会代表の真島様の2名の方が新たに委嘱を受けていただいております。委嘱書については、机上に配付させていただいておりますので、ご確認をお願いします。

今回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います。名簿の順番で末次会長から順にお願いします。

(各委員・事務局が自己紹介)

発言者：事務局

皆様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末次会長に進行をお願いしたいと思います。

発言者：会長

本日の進行につきましては、次第のとおり進めさせていただきたいと思っております。スムーズに進行しますようご協力のほどよろしくお願いいたします。なお本日は決議を行う報告はございません。

それでは議事に入りたいと思いますが、まず資料1の「鳥栖基山都市計画地区計画（麦尾花園地区）の原案」について事務局より説明をお願いいたします。

発言者：事務局

「麦尾花園地区地区計画」の原案について説明いたします。

本計画は、「株式会社 リアルティリンク」と「株式会社 読売新聞東京本社」の2者からの申出がございました。名称は「麦尾花園地区地区計画」でございます。位置は園部地区の字麦尾、花園、鈴町で、面積は3万9502.7平方メートルとなっております。

土地利用の方針は、物流機能を備えた産業集積地域を形成し、基山グリーンパークを補完する方針となっております。

総括図の赤色でお示している箇所が計画地で、町営球場の北側に位置する箇所になります。

次に計画図をお示ししております。この計画では2つの事業地があり、赤色でお示ししている箇所（3.8ヘクタール）が流通業務施設、黄色の箇所（0.2ヘクタール）が事業所施設の合計約4ヘクタールが地区計画の区域に計画されております。

地区計画の決定にあたって、麦尾花園地区の地区計画で、区域の整備・開発及び保全に関する方針では、地区の北側に県道基山平等寺筑紫野線、西側に久留米基山筑紫野線があり、周辺に基山グリーンパークがあり企業が多数立地している状況から、地区計画の目標は「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、良好な産業用地の形成すること」としております。

また、その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項において、「本地区は、基山町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業所用地としての土地利用を図ります。」

そして、地区施設の配置及び規模においては、地区面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設け、調整池を1箇所以上設けることにしており、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。

当地区の地区計画において、関係者から地区計画等に関する申出書及び嘆願書（たんがんしょ）を受領し、地権者全員が地区計画に同意があり、必要となる基準なども満たすことから、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、良好な産業用地の形成することを目標とした地区計画を決定するものです。

今後のスケジュールについてです。令和6年3月に県との下協議を終え、5月に原案の作成を経て、6月にパブリックコメントと住民説明会を実施いたします。その後、公聴会、都市計画案の作成などの後、12月ごろに都市計画審議会を開催し、来年2月に決定告示を予定しております。

説明は以上となります。

発言者：会長

ありがとうございます。

事務局から説明がありましたが、委員の皆様でご意見ご質問のある方は挙手を願います。

発言者：委員

土地利用の現況、例えば現況で田畑はどのくらいの面積があるのかというのは分かりますでしょうか。

発言者：事務局

少し時間をいただいて確認します。

発言者：委員

公園用地・緑地はどこに位置していますか。

発言者：事務局

物流倉庫建設予定部分の周囲、図面の黄色の着色部分が緑地になる予定です。

発言者：委員

緑地帯の幅は何メートルくらいでしょうか。

発言者：事務局

一番細いところで約2 m、広いところは約5 m以上になると思われます。

発言者：委員

公園というよりは緑地帯のイメージでしょうか。周りを目隠しするような感じのイメージですか。

発言者：事務局

そうです。規模建築面積の3%以上の公園や緑地または広場を設けることと設定をしておりますので、その緑地ということで町としては認識しています。

発言者：事務局

先ほどご質問のあった、現況の地目ごとの面積についてですが、約4ヘクタールのうち田畑が約3.75ヘクタール、宅地が約0.25ヘクタールとなっています。

発言者：委員

将来的に、工業流通団地を提唱されておりますが、どういう企業がおよそ何社ぐらいはいるのかという構想というのはありますか。

発言者：事務局

図面に事業地1地区とあります。こちらに物流倉庫を一つ建てる予定です。それが例えば3階建てとか4階建てになって、そのフロアごとに違う物流の会社が入る可能性もありますし、例えば2社ずつ入る可能性もあります。現時点でははっきりと決定はしていない状況です。

発言者：委員

誘致につきましては今から調整して、今からアプローチされるということですね。およそ何年計画ぐらいで考えられているのでしょうか。

発言者：事務局

資料にありますとおり、申出者の中に読売新聞東京本社さんが入っております。

読売新聞東京本社さんが倉庫を建てることとなります。そこでリース契約をされる予定となっております。

発言者：委員

あくまでもメインの企業として読売新聞さんが申出て事業者を募集するという形で、新聞の印刷など、新聞社としての機能とは全く関連のない企業が入る可能性があるということですか。

発言者：事務局

会社名を見ると新聞の印刷などが連想されると思いますが、今回は読売新聞さんの物流の部門が今回新しく倉庫を建てられるということで、特に新聞と関わる企業が入るわけではないと聞いております。

発言者：事務局

基山町都市計画マスタープランの93ページに土地利用方針が示してありますが、場所的に今回の計画このプランでいくと、山下川の上のエリアと合致しているということでしょうか。

発言者：事務局

はい。いまご質問のあったエリアが今回のエリアになります。

発言者：事務局

マスタープランの内容に基づいて手続きをされたものという理解でよろしいでしょうか？

発言者：事務局

はい。

発言者：委員

計画平面図に具体的な図が示してあり、今後計画の決定がされて実際の開発手続きの中で開発審

査などを受けることになると思いますが、事前審査を通してなど開発許可の手続きについてはどういった状況でしょうか。

発言者：事務局

地区計画の届出を受けて、住民説明会等も何も行っておりませんので、事前審査等はまだ何も行っていません。本来でしたら地区計画の決定後に開発許可の事前審査等になるかと思いますが、面積が大きいのので事前審査だけ決定前にさせていただくことになるかもしれませんが、具体的な開発許可の本申請は、地区計画の決定後に行う予定です。

発言者：委員

調整池の事前協議についてもまだ全然されていないという理解で宜しいでしょうか。開発許可の中で開発者が行うものだとは思いますが、調整池の図面も入っていたのでどこまで進んでいるのか確認したい。

発言者：事務局

図面の調整池の部分に計算方法が書かれております。これは県の基準に基づき計算をしておりますが、具体的にこの大きさで良かったかというような協議が終わっているかという確認まではまだ取れておりません。開発申請時には協議を開始するとは思っております。

発言者：委員

建ぺい容積が60%と200%になっているので、そこを確認されて、丁寧に計画されてください。加えて宮浦インターのところでも今別の開発が行われていますが、トラックの出入りなども多く交通量が増えているので、その辺りは十分協議をするように事業者にも伝えていただきたい。

発言者：委員

大型トラックの出入口というのは北口の1ヶ所のみですか。

発言者：事務局

事業地の北側に2ヶ所です。右側の入り口が入口専用で、左側の入り口は出口専用です。

具体的な警察協議等は終わっておりませんが、地元の方等の要望、あとは県道基山平等寺筑紫野線がとくに朝夕が秋光の交差点にかけて渋滞するので、その時間帯だけはトラックが左側に出て中心地に行かないように、出口の朝の方向規制だけはお願いする予定です。

発言者：委員

物流ということは、24時間稼働でしょうか。

発言者：事務局

現時点では進出企業が決まっておりますが、24時間稼働の予定で募集をかけるというふう聞いております。

発言者：会長

その他ございませんか。ないようでしたら議事を終了したいと思います。

続きまして資料2の「鳥栖基山都市計画地区計画（真尻地区）」について事務局より説明をお願いします。

発言者：事務局

「真尻地区地区計画」についてご説明いたします。

この計画は、現在、申出書が提出されている状況でございます。今後、県との協議・原案の作成等を進めることとなります。今回は、提出されている素案について内容のご報告となります。

本計画は、「有限会社 ハイパープラン」と「株式会社 木村組」の2者からの申出がございました。申出書の名称は先ほど差し替えて配布しました、「真尻地区地区計画」です。位置は宮浦地区の字真尻、玉虫で、面積は5.8ヘクタールとなっております。

土地利用の方針は、周辺地域との調和及び利便を図り、秩序ある土地利用を目指す方針となっております。

総括図の赤色でお示している箇所が計画地で、役場の南側に位置する箇所となります。

次に計画図をお示ししております。この計画では2つの計画地があり、赤色でお示ししている箇所（4.75ヘクタール）が住宅地区、黄色の箇所（1.05ヘクタール）が生活利便施設地区の合計5.8ヘクタールが地区計画の区域に計画されており、計画平面図では、132区画の宅地、共同住宅用地、生活利便施設と公園、調整池が計画されております。

今後のスケジュールについてですが、令和6年5月下旬～6月下旬に県との下協議を予定し、7月に原案の作成を経て、8月にパブリックコメントと住民説明会を実施いたします。その後、公聴会、都市計画案の作成などの後、来年4月ごろに都市計画審議会を開催し、令和7年6月に決定告示を予定しております。

最後になりますが、計画平面図でスーパーマーケットと表示のある個所について、現在町内の商店さんと協議を進めています。調整の結果次第にはなりますが、実現ができない場合は住宅用地になるかもしれません。また、北東から南西側にある道路について、通り抜けが可能になるか、現在関係各所と協議中です。調整次第では、今後、お手元にある計画平面図について変更となるかもしれません。

説明は以上です。

発言者：会長

ありがとうございます。委員の皆様からご意見ございませんか。

発言者：委員

調整池からの排水は明光寺横の水路を通るのでしょうか。

発言者：事務局

現在の計画では、明光寺横に流れる予定と聞いております。その水路が溢れることがあることは事業者の方にも伝えておきまして、この調整池で調整ができるようなサイズで設計はされていま

す。こちらも地区計画の申し出を受けたばかりで、今後下流域の水路の補修も出てくる可能性はありますが、もし具体的に水路の調整になった場合には、その事業者ともあわせて協議を行っていきたいと考えております。

発言者：委員

事前協議や32条協議が今後あると思うんですが、本計画のほかにも今後開発があると思うので、どのように排水するのかという排水計画は、町の方でもある程度持っていた方がいいのではないかと考えています。明光寺横の水路は以前道路高まで水があふれていたこともあったので、そのあたりの排水計画は行っていただくようよろしくお願いします。

発言者：委員

これまでの町内での地区計画については、場所によっては地域住民の方の反対あるいは要望とかが強くて出てきたわけですが、今回地域住民の方の説明会も行われるようになっていますが、基山町として過去のそういった経験をきちんと計画に生かされていますか。

発言者：事務局

過去に住宅系の地区計画のときだったんですけども周辺の住民の方から、その地区計画を全然知らなかったということでかなり反対を受けて、計画の策定に2年ほどかかったような経緯がございました。なので、地区計画の申出書を受ける前に必ず周辺の周辺にお住まいの方に地区計画でこういう計画を予定しているということをポスティング等で周知することだったり、対象の方、ニュータウンや9区等南側にお住まいの方にも事前に説明会を開催して、こういった計画があるということを知ってもらうようには事業者伝えておまして、実際その説明会も何度か開いていただいているところです。それによって、反対が起きないというわけではないんですけども、周辺の方が何も知らなかったということがないようには対応しております。

発言者：委員

資料の地図で現況は北西から南東の方に水が流れると思いますが、南東の方は田んぼはもう残らないでしょうか。

発言者：事務局

資料の区域線の赤い枠のところまでがすべて住宅になるので区域内及び区域に隣接するところは住宅が立ち並んでいるような状況になります。ただしこの南の方に水路が元々あったところを付け替え等で少し北に動かしたり南に動かしたりはしますが、水路を無くすことはありません。

発言者：委員

生活利便施設は地元の関係者と協議中とのことですが、その状況をより詳しく教えてください。

発言者：事務局

地元の駅前スーパーの方に出店についての打診を以前からされております。最初からすべてお

断りされているわけではないのですが、駅前から全て移転するのかといったこともあり、保留されているところでは、現在最終の協議中で、今後協議が整わない場合は生活利便施設用地をすべて住宅に変更する予定ですが、今回の申出書の段階では生活利便施設ということで申出を受け付けております。

発言者：委員

ドラッグストアと記載されている部分は、これは町内業者ではないと思うのですが、ここはある程度話が進んでいるのでしょうか。

発言者：事務局

ドラッグストアについては、町としても大規模店舗立地法に該当するような大きい店舗は許可できないということを事業者にお伝えしております。道向かいに病院用地があり、こちらの調剤薬局を兼ねて、面積が1000㎡程度で売り場面積が825㎡程度のドラッグストアを作りたいということで、事業者から相談を受けております。町外業者にはなりますが、調剤薬局という意味のドラッグストアとして、協議を続けていくということで聞いております。

発言者：会長

その他ございませんか。ないようでしたら議事を終わりたいと思います。

続いて資料3「50戸連たん区域指定（西長野・長ノ原地区）」について事務局より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。

内容としては、ドラッグストアモリさんから、グッデイさんに抜けるところの、西長野・長ノ原地区で、現在町の方で50戸連たん区域指定に向けての調査業務を県と協議しながら行っているところです。本日はその内容説明をさせていただきます。

経緯としては、もともと鳥栖市が地図の赤丸の部分の今町地区で50戸連たん制度の区域指定を進めており、そのなかで、基山町長ノ原地区の3世帯が今町側の自治会に属していたため、基山町側でも申出を検討してほしいという旨の依頼を受けました。そのなかで、3世帯だけではなく、周辺地域も含めたうえでの調査を進める内容で、北側の西長野地区、南側の長ノ原地区において、令和5年8月に説明会を行いご意見をうかがったところ、特に反対意見もなく、各地区から調査申出書をいただき、現在調査業務を行っているところです。

続いて、今回50戸連たん制度の調査についての説明ということで、制度そのものについての説明を簡単にさせていただきます。時間の関係もあるため、一部分のみ説明します。

まず、50戸連たん制度とは、「市街化調整区域内であっても、50戸連たん制度により指定された区域内であれば、一定の建築用途に限り開発（建築）行為が認められるもの」です。市街化調整区域では、かなり厳しい条件を満たさなければ住宅建築のための開発が認められませんが、そのなかでも、50戸連たん制度により指定された区域内であれば、一定の建築用途に限り開発（建築）行為が認められるものということになります。

ここで、「50戸連たん制度により指定された区域」についてですが、50戸連たんとは、建築物の敷地間の距離が50m以内で50戸以上つながっている状況をいいます。指定権者は佐賀県で、一定の開発（建築）行為を認めるものです。指定の類型が「市街化区域隣接タイプ」と「集落活性化タイプ」の2種類あります。今回の対象区域はどちらのタイプでも指定できる可能性があり、どちらのタイプで指定するかは今後の調査や協議の中で決定していく予定です。

「開発（建築）行為が認められる一定の建築用途」についてですが、先ほどの「市街化区域隣接タイプ」と「集落活性化タイプ」どちらのタイプでも指定されれば一戸建て住宅、市街化区域隣接タイプでは一戸建て住宅に加えてアパートや店舗兼住宅の開発（建築）行為が可能になります。50戸連たん区域指定に指定されることで期待されるメリットですが、指定区域内において、これまでは不可能だった戸建住宅の建築・開発が可能になること、土地活用の利便性が向上し、不動産取引の活性化が見込めることなどが考えられます。

最後に、今後のスケジュールについてですが、区域指定に向けた調査・協議を現在町と県で行っております。調査終了後に、再度地元説明会をおこない、区から同意書を提出いただいたあと、県へ申出を行う予定です。あくまで予定ではありますが、令和6年中の運用開始を予定しています。なお、鳥栖市の今町地区については、令和6年4月に告示されており、すでに運用が開始されております。

説明は以上です。

発言者：会長

ありがとうございます。

「50戸連たん区域指定（西長野・長ノ原地区）」についてご質問・ご意見ございますでしょうか。

発言者：委員

ある程度エリアが決まったら、そのエリア内の地権者全員の同意がいるのでしょうか。

発言者：事務局

集落活性化タイプの基本条件のところでは地域住民の合意が得られていることが必要です。市街化区域隣接タイプでは、地域住民の合意は必要ありません。まだ現在どちらのタイプで進めるかが決まっておりませんので、地域住民の方がアパートまで建設できるようになった方がいいということであれば、市街化区域隣接タイプで進めていきたいと考えておりますし、戸建てのみがいいということであれば、集落活性化タイプで進める形になります。集落活性化タイプになった場合は、地域住民の合意が必要になりますので、その場合は合意が必要ですよという説明を地域住民の方にはしております。この場合でも地権者全員の同意は必要ありません。

発言者：会長

本日の会議内容全体を通じて何かございませんでしょうか？

発言者：委員

全体の資料を見ていて気づいたこととして、場所がわかりづらいので、目印となるものを記載してもらえたら分かりやすくなると思いますので、今後資料作成時は宜しくお願いします。

発言者：事務局

承知しました。

発言者：委員

真尻地区の図面についてですが先ほど質問したドラッグストアについて病院薬局が中心という話になっていますが、大きさからするとスーパーマーケットの広さにかなり近いぐらいの寸法があると思います。そうするとドラッグストアの機能プラスアルファで町内の他のドラッグストアもそうですが、日用品雑貨食料品やお酒も含めて、ほとんどの食材が販売されると思います。そういった販売店が町外から来るとすれば、町内の商工業シェアの中で、競合する小さな商店もあります。

1年くらい前に、こういう形で誘致をしたいということの説明が商工会会長や役員に対してありましたが、その時はまだ何も決まっていない状態だったので、商工会としては、大型のショッピングセンターやスーパーが町外から来るとということに対しては反対させていただくという表明をさせていただいていた。しかし、その後の話が全くない状態です。

このことについての商工会に対しての説明というのが全くない状態なので、説明会を後々開かれるのであれば、そういった場面に商工会としても何らかの形で説明を聞きたいと考えておりますので、お願いしたいと思っております。

発言者：事務局

こちらのドラッグストアですが、1072 m²で、売り場面積が825 m²あります。

代理店立地法には該当はしませんが、駅前のスーパーぐらいの比較的大きな店舗です。事前の商工会への町からの説明時に、商工会の方から大規模店舗の誘致はやめてほしいというご意見をいただいておりますのは町としてもしっかりと覚えております。ですので、町から事業者に対しても地域住民の生活利便施設ってということで説明がつくサイズのを計画するよう伝えておりますが、商工会へ正式にこういう形になりますという説明は何もさせていただいておりませんでしたので、ドラッグストアが正式に入るといところまで話が進んでいるのであれば、個別に商工会の方に説明に上がりたいと思いますので、対応させていただきます。

発言者：委員

地元の方が入店するという話を少し聞いてるんですが、それにしてもやはり食料品も含めて販売されるはずですから、この住宅だけに限らない販売網になってきますので、しっかりと考えていただければと思います。

発言者：委員

スーパーやドラッグストアを誘致しようとして、誘致ができなかったらすぐ住宅に変更すればいいといった安易な計画では私は駄目だと思います。先ほど委員さんがおっしゃったように事前にし

っかりと事業者を選択した上で地元業者が納得するような形態の生活利便性がある事業者を入れていただいただくようにお願いします。

発言者：事務局

スーパーマーケットについては住宅に変わる可能性が高いといった状態で、右側のドラッグストアは病院用地の関係もありますので何とか計画に入れたいということを経営者から聞いております。面積についてはまだ協議の余地がありますので、事業者の方と話をし、商工会には早めにご説明したいと考えております。

発言者：会長

他にはございませんか。無いようでしたら本日の会議内容は以上で終了したいと思います。ありがとうございました。

事務局へお返しします。

発言者：事務局

ありがとうございました。

次回の都市計画審議会の開催予定ですが、令和6年の12月頃に本日の審議会で報告させていただいた都市計画の麦尾花園地区の都市計画決定について審議をお願いする予定です。

それではこれもちまして、令和6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。皆様ありがとうございました。

～14時55分 閉会～