

○ 会 議 録

会 議 名	令和7年度第1回 基山町都市計画審議会			
開催年月日	令和8年2月20日（金）			
開催場所	基山町役場 3階 301会議室・302会議室			
開閉会日時	開会	14時00分		
	閉会	16時40分		
出席者並びに 欠席者 出席10名 欠席0名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	中牟田 文明	出	時 規高	出
	田口 英信	出	真島 一英	出
	天本 勉	出	平野 守	出
	工藤 絵美子	出	勝木 博子	出
	片渕 宏一郎	出	中村 広宜	出

傍聴者 2名

～14時00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。基山町市計画審議会設置条例第7条第2項に基づき委員の方2分の1の出席がございましたので、本審議会が成立していることを報告いたします。

また、基山町審議会等の会議の公開に関する規定第3条により審議会は原則公開となっております。よって、本会にも公開いたしますので、ご了承ください。なお、本日の傍聴者は2名です。

本日追加でお配りした資料が1式ございます。資料の確認をさせていただきます。

(当日配布資料の確認)

発言者：事務局

それでは次第に沿って始めさせていただきます。まず初めに、定住促進課長の山田がご挨拶を申し上げます。

発言者：山田 定住促進課長

みなさんこんにちは。定住促進課長の山田と申します。

今回令和7年度の第1回都市計画審議会ということで、2月になりましたが、今年初めての第1回となっております。

4月から3人の方に新しく審議会の委員として就任いただいております。ありがとうございます。都市計画審議会の役割としましては、まちづくりや都市計画行政を円滑に進めるために、ご審議いただくとても重要な役割があると思っております。

本日の審議の内容としましては、次第にありますとおり、(1)と(2)が決定をいただくようなご審議が2件、それとあとは町の説明が3件となっております。今回第1回目としては大変数が多い審議会となっておりますが、どうぞご審議いただきますようよろしくお願いいたします。

発言者：事務局

続きまして、都市計画審議会委嘱についてです。令和7年4月23日から基山町議会議員の工藤様、令和7年4月1日から、東部土木事務所長の片渕様、JAさが基山支所長の時様、3名の方が新たに委嘱を受けていただいております。

今回新たに委嘱を受けていただい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。田口副会長様から時計回りで自己紹介をお願いしたいと思います。

(各委員・事務局が自己紹介)

発言者：事務局

それでは3に移ります。会長の選任についてです。

会長の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、会長は委員の互選

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。

(中牟田委員を推す声)

発言者：事務局

ありがとうございます。会長に中牟田委員とのご推薦をいただきましたけれども、賛成の方は拍手をお願いします。

(全員の拍手)

発言者：事務局

ありがとうございます。拍手多数でしたので、会長は中牟田委員様にお願いしたいと思います。
お手数ですが、中牟田委員様は前の席の方にご移動いただき、その後中牟田委員のご挨拶をいただきたいと思っております。

発言者：中牟田会長

改めましてこんにちは。

会長に推薦された中牟田でございます。何分都市計画は不慣れな部分もございます。慎重に議事を進めてまいりたいと思っております。よろしく申し上げます。

発言者：事務局

ありがとうございました。それではここから先の議事については、中牟田会長に進めていただきたいと思っております。どうぞよろしく申し上げます。

発言者：会長

議題に入る前に本日の流れについて、本日は2件の審議を行います。各議題について皆様から意見を出していただき、事務局で意見を集約して答申案を作成いたします。(1)と(2)の審議が終わった後で皆様に答申案を配布し、内容を確認していただくような流れで進みたいと思っておりますので、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真尻地区の決定について2月20日付けで基山町長より当都市計画審議会への諮問がありましたので、事務局からの説明をお願いいたします。

発言者：事務局

お手元の資料1をご覧ください。まず計画の概要についてです。こちらの計画名称は、真尻地区地区計画、位置は宮浦の真尻及び玉虫になります。区域面積は約5.8haの計画となっております。

地区の目標について、この地区計画は2つの地区に区分を設定しております。区分ごとに目標を決めており、A地区については、周辺環境と調和した良好な住居環境を形成することを目標としております。B地区につきましては、同じく周辺の環境と調和を図りながら、周辺的生活利便の向

上を促すような、生活利用地を形成することを目標としています。A3の資料で計画図をお配りしております。こちらの黄色がA地区、ピンク色、紫がB地区になっております。

計画書の裏面、A地区とB地区については、それぞれ建築物の用途の制限を設けておるところです。A地区については、周辺の市街区域と同様に、第一種中高層住居専用地域に建築可能なものとしております。最低敷地は200㎡、建ぺい率は最高60%容積率の最高限度は200%としております。続いてB地区につきましても、同じように建物の制限を設けていますが、先程ご説明したように、生活利用地として形成することを目的としておりますので、計画書の裏面の中段程、B地区に「立地可能な用途は以下のいずれかとする」ということでいくつか羅列しており、こちらに該当する施設のものだけを建築可能としております。こちらの建ぺい率は60%、容積率の最高限度は200%としています。

A4資料2枚目の計画策定の概要についてです。1番、令和6年度から素案の作成と佐賀県との下協議を始めてまいりました。この中で新たに進んだ事項としては、令和7年10月30日に住民説明会を行っております。10番、住民説明会の結果を受けて県との事前協議に臨み、11番、令和8年の1月23日に異存無しということで、県からの回答をいただいております。12番、今月に入りまして2月2日から2月16日までの公告縦覧を行いました。その中で、16日の最終日に意見が提出されたため、本日追加資料ということで配布させていただいたA4横の資料になります。この2件の意見に対して、右側に町の回答の作成をしております。

残りの資料について、A32枚にはカラー刷りで1枚が土地利用計画図、地区の中についてどのような区画割にするかというもので、これはまだ案になります。最後に総括図として、基山町のどこに位置するのかという資料を付けております。

真尻地区の地区計画概要については以上になります。

発言者：事務局

追加して補足します。

本日お配りしましたA4横の資料ですが、真尻地区に関するご意見に対しての資料について補足の説明をさせていただきます。

1件目のいただいたご意見の内容については、集合住宅についてのご意見でございます。右に移っていただくと、その集合住宅に関して町としてどういう回答したかをお話しております。

質問の概要についてですけれども、1つ目は集合住宅の必要性、2つ目は低層階にしてほしい、3つ目は分譲にしてほしい。そのような意見をいただきました。

基山町の回答の内容については、1つ目の集合住宅が必要でしょうかというお話には、現在でも町内に集合住宅が点在しており、今回限られた土地をできる限り活用して住宅ニーズを解消したいと考えております。具体的な土地利用に関しては、今後の開発段階で変更になる可能性ではございますが、このような形で進めたいと思っております。

2つ目に低層化について、今回の計画における集合住宅の予定地については、第一中高層住居専用地域に建築可能という用途制限を設けております。建物の高さについては、周辺の環境に配慮するように事業者と協議を進めていきたいと考えております。

3つ目ですが、賃貸でなく分譲とのご意見をいただきました。現時点で集合住宅の運営権は決まっております。いただいたご意見のとおり、町に長く住み続けていただける方向で事業者とお話

をしたいと考えております。

2件目でございます。公園の位置についてご意見をいただいております。公園の位置について町としての考え方は、町全体の公園の位置を考慮した範囲の配置で検討しており、周辺の玉虫公園や総合公園をご利用いただけると考えております。

以上です。

発言者：会長

この件について審議いたします。皆様のご意見をお願いいたします。

発言者：委員

この真尻地区の件につきましては、令和6年11月の全体説明会で説明がされました。特に意見が出ている分で、マンションについて説明が45室で9階建てという説明がありました。この意見書にも出ておりますように、今ニュータウンがあり、12区ですが、マンションからは上から下に見下ろされるように感じるため、このよう意見が出ていると思います。高さの制限を設けていく必要があると思います。いかがでしょうか。

発言者：事務局

先程資料で説明がありましたとおり、鳥栖基山都市計画地区計画の決定の資料にある、その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項のA地区のところになります。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、隣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ことを目標としております。A3資料の土地利用計画図の図面になります。黄色の地域の一番右端にマンションが予定されておりますが、この黄色の地域の下の方の黄緑色のところが第一種中高層住居専用地域となっております。こちらの少し南になりますが、この第一種中高層住居地域にはマンションも建っており、そのマンションは5階建てぐらいだったと思いますが、この黄緑色のエリアにはマンションを建てることもできるようになっておりますので、今回こちらの黄色の地域は同じような用途を設定しているところです。

意見書の回答の方にも書いているとおり、町としては住宅ニーズが今非常に高くなっており、そのニーズにも対応したいと考えておりますので、集合住宅は必要であると考えております。

高さ制限につきましては、隣接する第一種中高層住居専用地域というところも高さ制限がないエリアになっておりますので、こちらに合わせて制限を設けていないとしております。

発言者：委員

周辺環境との調和を図りつつ良好な充実環境を形成するという目標にこのことですが、今回隣接するところには戸建の住宅があり、そこは調和を図っているのか、何をもって9階建ての集合住宅が建つのかを説明いただきたいのと、近隣の方や隣接している方からご意見が挙がっているかをお伺いしたいです。

発言者：事務局

ありがとうございます。先程のご説明でお伝えしたとおり、黄色の地区の隣接が第一種中高層住

居専用地域となっております。そちらに合わせるという形で、調和を図ると理解しております。個別のこのエリアだけ、ではなく町全体として第一種中高層住居専用地域と同じような環境で整備をしたいということで、周辺地域と調和が取れたと考えております。

9階建てが建つことについて、近隣の方に住民説明会を2回しておりますが、ニュータウンの方からは日陰になるのではないかとのご心配のご意見をいただいております。それについては、今回の資料では北側南北に縦長のような計画にはなっておりますが、まだ決定はしておりませんのでなるべく日陰にならないように、もちろん規制の範囲内ですが、配置を検討したいと事業者の方と調整をしているところです。

発言者：委員

まだ具体的には決まっていないということですが、ここで決定してしまうと、その後この計画は実際に進んでいくと思います。できてみたらもっと高かったとか、すごくここはデリケートなところだと思いますので、本当に周りに住んでいる方への影響を最大限考慮して対応していただきたいのでどうぞよろしくお願いいたします。

発言者：会長

他にございませんか。

発言者：委員

今の委員に同感ですが、このマンションが建った時に植栽とか、周辺環境の調和ということを謳ってありますので、そこを具体的に検討されていますか。マンションの周りの植栽をこうするか。やっぱり自然との調和という形で、一般的にマンションが建ったりしたら、庭を設けて植栽を植えて、住民に優しいというか、そのような配慮も一般的にはされるんですけども具体的に進んでいますか。

発言者：事務局

特に具体的に何が配置されるかというのは、まだ今の段階では決まっておりません。

ただ、開発手続きが進む中で、いただいたご意見でできることできないことありますが、対応できることは協議をしたいと考えています。

発言者：委員

是非検討をよろしくお願いいたします。

発言者：会長

他にありませんか。

発言者：委員

住宅のニーズがすごく増えているということですが、集合住宅を建てないと住宅が足りない状況なのか、何を根拠にそのように判断されたのか何か情報やデータがあればお示しをお願いします。

発言者：事務局

今手元に具体的な数字はありませんが、移住体験住宅を利用された方の事後アンケートを確認しますと、希望される住宅の形態がいきなり戸建てを買うとか建てるのではなく、マンションやアパートの希望が多い状態です。

あとは賃貸の戸建ての要望が多いですが、基山町内には戸建ての賃貸が少ない状況です。アパート、マンションについてもなかなか希望する広さのものがなくて、町としてはなるべく選択肢を増やすために今回マンションの建設も進めていきたいと考えております。

発言者：委員

マンションの件についてはこのような意見も出ていることから、十分にもう一回精査していただきたいと思います。

それともう一点。調整池が2,754㎡で、この調整池の水は明光寺の前の水路に流れていくと思いますが、この調整池はこの位置に建てると思いますが、流化能力は十分に精査されてこの規模になったのかをお願いします。

発言者：事務局

調整池については今ご意見いただいたとおり、明光寺の前の水路を通ることになります。その水路は溢れやすく、すぐたくさんになるとか、その先が溢れるというのも事業者さんの方に伝えておりました、通常よりも多めにとか、そのような条件を十分考慮して設計するようにはお願いしています。

まだ地区計画の段階になりますので、業者さんの方で今設計した大きさを図面には記載していますが、これから開発の協議に入りましたら、県の河川砂防課と調整池の協議に入りますので、もしかしたら大きくなったりするかもしれません。

現時点でも町の要望として調整池はしっかり大きさを確保していただくようにということでは指導しています。

発言者：委員

図面の中でドラッグストア、調剤とありますが、これはもう決まっているのでしょうか。

発言者：事務局

図面でピンクのところドラッグストア調剤薬局とありますが、調剤薬局が入っているドラッグストアにしたいということで、事業者さんの方が個別の業者さんと話しておりますが、まだ決定した話を町は報告を受けておりません。

発言者：委員

調剤室があるということは、この辺で言えばサンドラッグがあります。コスモスは調剤室がありません。そういうことも考えている感じでしょうか。

発言者：会長

他にありませんか。

他に意見が無いようであれば、本議題の決議を行いたいと思います。本計画の決定について承認される方は挙手をお願いいたします。

発言者：委員

答申案を先に見せていただくことはできますか。

発言者：事務局

決定いただけるという内容で答申案作り、一度皆様にお見せするという事はできます。

皆様難しい内容であるという反応でしたけれども、答申案に附帯意見として今出た意見を、周辺に住んでいる方に最大限考慮するとか、マンション敷地内の緑地とか出たご意見をまとめて附帯意見として答申案を作るという形はできます。

一度答申案を作り皆様にお見せしてそれでよければ決定していただくような流れでもよろしいですか。

発言者：会長

そしたら答申案を作り、委員の皆さんに見てもらってから決議を行うという流れにしたいと思います。

それでは、答申案の作成をよろしくお願いします。

次に（２）鳥栖基山都市計画地区計画麦尾花園地区の決定について、２月２０日付で基山町長より同都市計画審議会へ諮問の提出がありました。

事務局からの説明をお願いいたします。

発言者：事務局

資料２の鳥栖基山都市計画地区計画麦尾花園地区の決定についてご説明させていただきます。

資料２をご覧ください。まず計画の概要について、名称は麦尾花園地区地区計画になります。位置は、基山町園部麦尾及び花園地区、町営球場の周辺になります。区域面積は、約４．０haになります。

こちらの地区計画の目標は、近くの基山グリーンパークに、製造業や倉庫業、物流業などの企業が多く立地している箇所になっており、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、良好な産業用地の形成することを目的としております。

本計画の地区計画内の建物の制限について、建築物の用途の制限としては今ご説明を申し上げたとおり、立地可能な用途として工業地域に建築可能なものとしております。建ぺい率の最高限度は６０％、容積率の最高限度は２００％としております。

A４の２枚目の資料、これまでの策定の経緯についてです。素案の作成と佐賀県との下協議を令和６年の３月から始めました。令和７年度に入って、６月に佐賀県との事前協議を行って、佐賀県からの回答を１１月にいただいています。その間に公告縦覧を行い、１１月の１３日から１２月の１２日まで

で公告の縦覧と意見の募集を行っております。提出された意見を件数としては40件です。

提出された意見のまとめについて、資料の後ろの方にA3で3枚付けています。意見が左側、右側に町の回答を付けています。公告縦覧を行っているのと同時に、これまでの住民説明会、パブリックコメントや公聴会で、様々なご意見をいただいた地区計画となっていますので、A4サイズで「麦尾地区地区計画に（案）対する町の方針」と「公聴会や反対署名等に対する町の見解」という資料を付けております。こちらは公告縦覧の際に同時に公表させていただいた資料になります。公聴会や反対署名等に対する町の見解に記載されていますが、令和7年12月には反対署名の取り下げが行われています。

これまでと公告縦覧の際に出たご意見等を踏まえて、住民説明会を令和8年1月28日に行っております。こちらの内容については、本日追加資料でお配りさせていただいた議事要旨に記載しています。

この中でもご意見等はいただいておりますが、町として地権者の方々のご意向や、町の農業の状況等総合的に判断し、地区計画として進めていきたいと考えております。

位置図や計画の配置案につきましては、カラーでお渡ししている資料をご確認下さい。

以上になります。

発言者：事務局

補足をさせていただきます。先程説明させていただきました「麦尾地区地区計画（案）に対する町の方針」について、詳しくご説明させていただきます。

麦尾花園地区については、産業用地としての活用が大いに期待できる土地であるということを町は考えています。ただ、地元含めた皆様からいただいたご意見について、農地農業関係に関するご意見と、あと2つ目交通に関するご意見、3つ目が都市計画の策定に関する手続きに関するご意見3ついただいております。

まず1つ目、農地農業関係に対する意見について、農業の後継者不足の現状とか、地権者のご意向を踏まえると近い将来農業の継続が困難になる可能性が高いと考えられます。また、周辺の環境についても、今の計画では緑地帯の設置等により周辺環境への配慮について事業者を指導すると共に、できる限り周りの農地を維持することを基本として集落の農業が維持されるよう、農業振興にも図っていききたいと考えています。

また、基山町の立地を生かした積極的な農業振興について、観光農園と利便性を生かせる貸し農園を推進しつつ、既存農業と調和を図って、町全体のバランスが取れた農業振興を進めたいと考えています。

計画地については、周辺道路の接続状況や周辺の既存産業施設の立地状況から、町としても特に産業用地の活用が有効であると考えております。

2つ目交通に関するご意見いただいた件ですが、事業者による交通量の調査について、施設が最大に稼働した場合も交通量でも渋滞は発生しないという予測がされており、周辺の交通環境に大きな影響はないと、町としては考えております。ですが、交通量としては増えることは間違いのないため、周辺の影響を最小限に抑える対策を町としても考えていきたいと思っております。

3つ目、都市計画の策定手続きに関するご意見についてです。都市計画のマスタープラン最終案が、広く周知ができておらず、限られた場所での審議ということで、配慮が足りなかったと考えて

おります。計画策定については法定手続きで定められておらず、住民代表が委員として参加している都市計画審議会に諮り、変更を決定していることから計画策定は適切であったと認識をしております。

この下に反対署名ということで書いております。この時点では反対署名を出されておりました。ですが、12月の26日に出された方が取り下げを行っております。出された後、考えが変わられて取り下げをされたということです。

以上です。

発言者：会長

今事務局の方から説明がございました。これに対して何かご意見もありましょうか。

発言者：委員

計画の内容を教えてください。立面図がないからどのような高さになるかわかりませんが、だいたいどのくらいの高さで何階建てか分かりますか。

発言者：事務局

具体的な高さについては、まだ進出企業が設計段階であるため今現在で確定の高さはお示しできませんが、進出企業としては4階建てで30m前後、29～32mぐらいの間で調整はしています。

本日の時点で何m以内に収めるとはお示しできない状況です。

発言者：委員

球場の北側ですよ。今は田園地域で本当にのどかな田園の風景です。30mぐらいというのも相当な物です。この庁舎が22.15mぐらい。それよりも8m高い。この周辺環境との調和がやっぱり地元の方も懸念されてると思います。

ここの地域は住民説明3回していますが、1度反対の要望もあがったデリケートな計画になっているためある程度高さ制限を、あまり低くすると業者の方も営業にできない、なかなか難しいところがあると思いますが、今の周辺住民の人の思いを考えた時に、高さ制限は考えた方がいいと思いますがどうでしょうか。

発言者：事務局

ありがとうございます。高さにつきましては、説明会を3回行いましたが、おっしゃられたとおり今まで田んぼだったところに急に大きい30m前後のものということで、ご心配される意見や反対のご意見をいただいている状況です。おっしゃられたとおり、進出企業の方と改めて高さについて協議は行いましたが、建ぺい率と容積率、企業としての採算まで考えたところで、現時点で例えば3階建て高さを20mにと制限を設けられたら採算が取れなくなるので、この地での営業をもう1回検討し直さないといけない状況であるということでした。

町としても、説明会で高さに関してご意見いただいております、30m前後ということで事業者の方も住民説明会で説明していますので、なるべく30mを超えないように協議しています。

現実的に15mとか20mという規制は、町の方ではかけにくい状況であると考えております。

発言者：委員

基山町には日本に誇る、世界に誇る基肄城がございます。今回建ったら見えなくなるとのご意見もたくさん地域の方からいただいています。問題が起きて、規制していなかったからとなるのではなく、本来であれば景観の条例や市街化調整区域の地区計画運用基準等で、その土地に応じた建物の高さを制限しておくべきだったのではないかと思っております。

おそらく業者の方も、高さ制限がないと確認してこの土地を選ばれたと思います。30mから32mくらいあるとのことで、制限はなくても周辺環境との調和を図るという点で、町はこの30m前後の構造物がある場所に立つということをどのように考えておられたのかお聞きます。

発言者：事務局

周辺には30mどころか3階建てぐらいの建物もないような地域ですので、30mというのは大きい建物になると認識しております。ただ、高さということではなく周辺の環境を見ますと、既存の産業施設、グリーンパークではなく周辺にいくつか製材所や近隣に産業施設がございます。交通の利便性等も考え、最終的には町の見解の方にも書いているとおり、産業施設としての開発で大いに活用ができると考え、地区計画を進めたいと考えているところです。

発言者：委員

エリアとしてはそのように思われるのは、町を発展させていく視点ではそうであると考えています。ただ、そこに住む人っていう視点で考えていただきたかったということが思い浮かびます。

この計画は都市計画マスタープラン、その変更の時点から手続きのプロセスでボタンを掛け違えているような印象があります。なぜ嘆願書が出された後に、このような大きな変更があるにも関わらず、町民の意見を聞かずに決定に至ったのかご説明をお願いします。

発言者：事務局

町の方針の裏側のページ、都市計画マスタープランの見直し手続きについて書いております。おっしゃられたとおり、都市計画マスタープランの最終案については、こちらの麦尾花園地区の地権者の方から産業用地としてほしいとの嘆願書を受け、こちらの計画を進めたというような経緯がございます。

その嘆願書を受け、都市計画マスタープランの最終案でこちらの地域を産業用地に変えたというような流れとなっております。その変更にあたり、本来であれば変更があった場合は説明会をしたり、パブリックコメントをしたりして皆様にご意見を伺うことを通常でしたらそのような手続きを踏みますが、1月23日に嘆願書の提出があり、そこから修正をし、2月に都市計画審議会の都市計画マスタープラン策定の専門部会にかけました。その後3月の頭に都市計画審議会にかけて決定をし、3月末までに計画を策定したい町の思いがあり、最終案については2つの審議会でしか協議ができていなかった状況です。広く周知ができず限られた2つの審議会だけで審議したことについては、町として配慮が足りなかったと反省をしているところです。

ただ、審議会にもかけ変更決定していることから手続き上問題はないとは思いますが、町として

配慮が足りなかったと考えております。

発言者：委員

ご説明の中で都市計画審議会の中に住民代表の方がおられたことが変更の決定を可能にする理由になったとおっしゃられていると思います。住民代表の方がおられるということで、1区や2区にお住まいの住民の立場としてどのような議論がされたのか、その時に話された内容があればお願いします。

発言者：事務局

都市計画審議会マスタープランの変更に関する時の審議会では、住民代表の方は1区と2区の方ではありませんでしたが、農業委員会の会長さんとして出席していただいた方が1区にお住まいの方でした。その方からは、交通量、車の台数が増えるということで、町営球場を使っている子供たち、中学生が野球で使っているので、危なくないようにしてほしいとのご意見をいただいております。

発言者：委員

農業委員の方はあくまで農業委員という立場で出席されていたと思いますので、役割として1区や2区の方のお声を聞いて来られたかどうかわかりません。

法的に間違いがないというのは分かりましたが、そこに住む人々の声が届かなかった、置き去りになっていた、区長ですら何も知らなかった、ということです。

提出された反対署名が取り下げられた理由ですけど、先程考えが変わったので取り下げましたとご説明いただきましたが、その方は反対の意思は変わっていませんとおっしゃられました。ただ、地域の関係性で様々な問題が起こって取り下げることになったとお聞きしています。

賛成の方も反対の方も、今どちらも苦しい思いをなさっています。疑心暗鬼になっているところもごさいます。そんな実態があることを私の方にも耳に入っております。

隣接者の一人でも反対されれば計画は進めない、と町長が言われたことに関して、当初確認を行った時には反対されていなかったため計画を進めましたが、反対の意見を述べられた時には総合的に判断してご意向に沿わないものとなった、と資料にはかかれてありました。隣接者は地権者の思いや関係性を重んじるあまり、本音ではいろんな不安があっても反対とは口に出せないような心理的なバイアスが働いている可能性が非常に高いです。実際、その方から直接相談を受けましたので、私はそのように受け止めました。

この地域は昔から地縁の深い地域ですので、波風を立てることを恐れて同調圧力というか、そのようなものが働くことがあります。私もそう思うことがあります。この沈黙を賛成と読み間違えると後に大きな傷跡を残すリスクがあると思います。

開発による恩恵ももちろんあると思います。ただ、騒音、日照とかプライバシーとか交通問題とか、負の影響は特定の隣接住民に大変集中してきます。その方々の犠牲の上に開発が成り立っていることを行政はしっかりと自分事として考えていただきたいと私は思っています。長くなってすみません。

先日の住民説明会の中でも、今後周辺住民と業者のトラブルが大なり小なり起こるとか、業者と

町で細かいところまで協定を結んでほしいとか、町を窓口にしてほしいとか、どんな問題が起こるか不透明なので、年1回企業の代表と話をする機会も設けてほしいとか、色んな要望が出ていました。

私は開発自体の反対しているわけではないです。ただ、現在不利益の全体像が見えていない印象を受けてます。このプロジェクトを進めていくためには、全員が納得しているのは非常に難しいことと思いますが、そこに住み続ける人々の幸福度を最大限に保障するような努力が必要だと思っています。これも基山町長のおっしゃっている基山町明運動じゃないかなと思いますので、行政ができることを整理していただきたいというのが私の意見です。

以上です。

発言者：会長

ここで暫時休憩とします。

(暫時休憩)

発言者：会長

会議を再開します。

発言者：委員

私からは農業としての立場でお話をさせていただきます。

農業委員会の中でも麦尾地区の話はずっとしておりました。その中でやはり心配してるのは、田んぼ、水関係があります。この平面図では1回確認したことはありますが、本当にちゃんと水が、水路が確保されて、農地まで水が来るようにしていただきたい。

後でこれではだめでしたよということにならないよう、十分足配慮していただきたいという意見がかなりありましたので報告しておきます。よろしくお願いします。

発言者：委員

先程説明を受けましたが、交通の問題で詳しい内容のご説明をいただきたいです。

私は地元の住民ではないので、周辺の環境は大雑把にしかわかりません。ただ、そこに住んでいる方たちからトラックが800台ぐらい動くと、非常に道は狭いし危なく、通勤時間帯渋滞のことを心配され、また、子供の通学路もあるように聞いておりますので、交通についてももう少し詳しく説明いただけないでしょうか。すみませんよろしくお願いします。

発言者：事務局

ありがとうございます。最初に農業用水路につきましては、現時点でも下流の方までは開発事業者によって水路の改修まで含めたところで水が流れるように予定しており、北側の方も水路の改修をするようにしておりますが、最終農地まで水がきっちり届くように町の方としても配慮はしていきたいと思っております。

それと今お話しがありました交通量につきまして、建物の中に、4階建てを想定していますが、

事業所が全部入った状態で1日に730台出入りする計算を出されております。それが1時間あたり、90台が施設の中に入出入りし、そのうち74台がバイパス側に向かって、秋光の交差点側に行くのが1時間あたり16台というのが交通量の推計になっております。これだけ車は増えますが、県の土木事務所や警察の方と協議したところ、県道の道路の交通、何台通れるかという容量がマックスで1500台となっているため、この物流センターができる前が一番多い時間帯で1時間あたり350台、そこに90台増えても交通渋滞を引き起こす状態まではならないという答えになっております。

ただし、車としては90台自体増えるので、今までより車は確かに増えるようになります。そこで町としては右折レーンの設置ができないか、物流施設の前の道に物流施設に入る専用の右折レーンができないかということで、協議をしていますが、先程お伝えしたように県道の容量は1500台なので、警察の方も土木事務所の方も右折レーンの設置は必要ないにご回答いただいております。工場の敷地を下げた正式な右折レーンを作る場合は、警察も土木事務所も右折レーンの設置は必要ないと判断しているけれども、町が作るならばよいと判断をいただいております。

ただ、施設を下がらずに今の道路のままで簡易的な右折レーン、玉虫の信号から役場に来る途中でニュータウン団地に曲がる時に正式な右折で2本線が引いているのではなく、道路の幅は変わらず歩道の自転車の線のところが少し狭くなって、簡易右折レーンが1本増えているような形がありますが、それでできないかと、県と協議はしています。しかし、簡易的な右折レーンは逆に交通事故が発生する可能性があるため危ないので、それは県としてよいとは言えませんと言われており、警察からも同じような回答をいただいております。

町として何らかの形で対応はしたいと考えておりますが、交通安全については協議中という段階です。

発言者：委員

かしこまりました。是非対策については検討よろしく申し上げます。

発言者：会長

すみません。先程委員からお話が出た地元について申し上げます。

発言者：事務局

行政ができることを整理して、ということだったかと思えます。町の考えにつきましては、配布しております資料の町の見解と町の方針のところになります。

今周辺にお住まいになられている方の生活環境を確保するために、町としてどういったことができるのかという質問ですが、計画平面図の中で県道沿いにお家とお店が、あと町道沿い住宅があります。ちょうど角のところに住宅が残るような形になりますが、最初の計画ではすぐ横に駐車場となっていました。町としてもなるべくここに住まわれている方にも配慮するという形で、緑地をここに全て集中的に配置するようにしております。

それと、まだ計画が決定段階ではないので個別具体的にこの3軒の方と対策についてお話はできていませんが、計画が決定して開発に入ったり造成工事に入ったりする前には具体的に、例えばこの緑地のところにどのような植栽を希望されるか、高い植栽にして全然工場が見えないようにし

てほしいというような希望があるかもしれない、高くしたら日が入らないのでなるべく低くしてほしいとか、そのような要望がまだ直接この3軒のからは聞いておりませんので、今後希望されていることに対応ができるよう配慮していきたいと思っております。

それと交通安全に対しては、先程申し上げたとおり、右折レーンについて設置の検討はしていますが、今町が考えている簡易的な右折レーンでは厳しいというような回答をいただいておりますので、他に対応ができないか検討しているところです。

発言者：委員

細やかな対応をしていただきたいと思っております。

交通安全の面に関しては、右折レーンの部分もですが、園部インターが非常に危険な状況です。先日 web 町長室にも質問された方がいらっしゃり、その方は2回園部インターで車にはねられたということでした。停止線で止まらないんです。下り車線で園部インターを降りてくる車がなかなか止まらない。視認性も悪くミラーは遠くにしかなく危なく、飛び出してくる来るような車も多い。うちの子供も通学の時に全然止まってくれないので、横断歩道で自転車を降りて待っていても止まってくれない、横断歩道を渡れない状況です。

私が見た2台ぐらいは、フロント部分も潰れるような事故も起こっていましたが、非常に事故の多い場所なんです。その状況でまた交通量が増える。特に7時台です。タングステンの方に出勤される車がどンドンどンドン降りてきます。時間帯によっては渋滞が問題ではなくて、その安全性のところを意識していただきたいです。そのような課題もしっかり見極めていただきたいと思っています。

発言者：事務局

ありがとうございます。先程委員が言われた web 町長室に書いてあった内容はおっしゃられたとおり、2回はねられそうになりましたとか1回は救急車で運ばれたとの内容があって、そこに関する町の回答、警察の方と協力して、以前取締を行っていたが最近行っていなかったのも、そのようなことが増えているとのことでした。そのため、警察と協議して取締まりを強化しますという回答だったかと思っております。

今回物流の施設が建って交通量が増えることで、バイパスを使う車も先程のとおり7割8割がバイパスを利用されると推計されておりますので、町の方として警察と協力することに併せて、そこに入る事業者に対し、中のテナントさんに対する指導も十分行っていただくように指導していきたいと思っております。

発言者：委員

お願いします。それと取締まることで抑制という力ももちろん働きますが、見にくいという状況があります。今、工事中で余計に見にくいですが、向こう側にあるミラーではかなり小さくて、しかも高架下の方を見て分るので、暗くて見えにくい、少し話が変わりますが、小学校の通学路点検の方でも私の方から挙げてはいましたが、上にあがってないとの事ですので、取り締り以外での対応も検討お願いいたします。

発言者：委員

4階建てでこの螺旋状のランプウェイ。4階まで行くと上りだから車の騒音が結構大きいんじゃないかと、騒音対策は十分図る必要があると思いますがいかがでしょうか。

発言者：事務局

ありがとうございます。螺旋状ランプウェイはおっしゃるとおり、坂道で上に上っていくためのものです。こちらについては、1回目か2回目の住民説明会の際にも地元の区長さんから騒音対策のご意見をいただきました。事業者の方にこのランプウェイを上るにあたり、やはりアクセルを踏むので音も出ると思うので、なるべく音が響かないような構造にできないかと相談をしております。まだ検討中ではありますが、現時点で何か解決策、ランプウェイを全部壁で覆うのは現実的には難しいようなので、なるべく騒音がかからないような事をと考えています。緑地は配置していますが、音は横に抜けたり上に抜けたりするので、音はしてしまうと思っております。

騒音については、町の方でも認識はしておりますので、対応を事業者と検討していきたいと思っております。

発言者：委員

最初の話で申し訳ないですが、実際の寸法で縦横何mぐらいでしょうか。200mぐらいありますか。横の長さは球場の大きさに2つ入るぐらいの大きさですから、相当大きいですね。比較するものがないので何とも言えませんが、ここに4階建てで30m建った姿が頭に思い浮かびませんが、アマゾンの建物と変わらないぐらいでしょうか。それともそれより大きいんでしょう。

発言者：事務局

建物の高さで言えば、アマゾンよりもちょっと大きいと思っております。

小郡市との境界、野口の南側にESRという工場が2月末にできますが、その高さがちょうど30mになります。なので、あれと同程度ぐらいの高さになるのではないかと考えております。

発言者：委員

そういう意味からすると皆さんが言われてるように、そのような建物がど真ん中に建った姿を想像すると、相当基山町の中心部の景観が変わってしまうなという気はしております。

私は商売人なので商工業にプラスになるこのような物流は賛成ですけど、アスカコーポレーションができた当初はこの県道に大型トラックが並んで待っていました。最近事業を辞めたのかどうかわかりませんが、違法駐車してるのはなくなりましたが、10tトレーラークラスが2台も3台も道路に繋がってたというのはよく見ていた話です。ここは物流で広いので、そのようなことは無いかもしれませんが、先程言ったように安全面は、数字の上ではそうかもしれませんが、ドライバーは人間ですから事故が起らないとは言いきれない。そこをどのように評価していくかが重要だと思います。

また、もう一つ騒音の話も気になっていたところでした。相当アクセルを踏んで行くんだろと思っていました。そのため、建物のサイズ感をもう少し具体的に皆さんにお示しされた方がよい気がします。皆さんこの平面図を見てもピンとこないはずですが、姿が頭には思い浮かばない。ですが

この役場の庁舎より高いものがあそこにてできる感覚で、幅はもうちょっと広い気がしますけど、長さもうちょっと長いのではないかと思います。200m近く 170m、180mぐらいあるような気がします。高さも上の上の幅も 100m近くあるんじゃないかなと、相当でかいと思います。物流倉庫だからそういうものなのかもしれませんが。

発言者：事務局

ありがとうございます。計画平面図の中で、倉庫と書いている黄色のところは点線でずっと枠がありますが、これが概ね1ブロック、点線の中の柱 4つの中が 10m×10mのところと計算しますと、横に 170mくらい、南北縦が 80mくらいです。まだ正式な図面ではありませんが、今ご提示いただいているものはそのぐらいのサイズになります。

高さが 4階建てになるので、だいたい 1つのユニットが 8メートルとして、最大 32mくらいです。事業者の方としても 32mは超えないように抑える形で設計はしていただいておりますが、現時点で確実に何mかの立面図が出せる状態ではないとのことで平面図だけの説明になっております。

発言者：委員

当然ランプウェイも同じ高さになるわけですね。

発言者：事務局

はい。ランプウェイの一番高いところでも、建物よりは少しは低くなると思います。

それと先程のアスカコーポレーションさんですが、計画平面図では事業地 2の事務所託児所って書いてある、ランプウェイの上のところあたりがアスカコーポレーションさんの場所になります。ここよりもうちょっと左側の方になりますが、この場所にアスカコーポレーションさんがあり、トラックが入る量が多いですが、待機する場所がなかったので全部県道の方に並んで渋滞が発生していました。

今回は物流施設のトラックの入口と出口を別々にし、中で待機ができるようにしておりますので、県道の方で中に入るための渋滞が発生するということはない設計となっております。

発言者：委員

素人でよくわかっていない部分もありますが、住民代表となっており、本当に住民の中からピックアップされた感じで、専業主婦には大きい話でわからないまま参加させてもらっている状態です。私の特徴は基山町の道路がほとんどわかることは特徴だと思っています。

私と隣の委員さんはけやき台に住まわせてもらっていますので、けやき台も私が来てから 30年になりますが、その前の何十年も前から計画を立てて開発してくださったおかげで、私たちが住まわせてもらっています。そこには地元の方たちや土地を所有されていた方とかの犠牲とか色々なものがあって今の私たちの生活だと思っていますので、この計画も本当にもう何十年先を見据えての計画だと思っています。

素人の意見として、私はよく町を運転しますが、このトラックの出入り口と書いてあるところの前の県道は、トラックの出入り口からいくと右の方はかなりの坂になっており、私たちは町営グラウンドの方から出た時に右の方を見ると本当に見えないぐらいの坂になっているので、台数の問

題ではなくてかなり見えづらい中にたくさんの車が入り出すのかなと思います。台数とかだけではなくて考えていただけたらいいかなと思います。

ただいま皆さんの意見を聞いて、今のけやき台もそういう中で出来上がってきたのかなと思います。

発言者：事務局

ありがとうございます。おっしゃられるように、事業地2と書いてあるところからちょっと右側が一番高くなっております。入り口を設計する段階で、降りてきてスピードは上がっている状態での入り口になって危ないのではないかとということで、設計業者の方も十分考慮して、速度を落としながら入れるギリギリの場所に設けているような説明を受けております。

実際ここを通る時は、向こう側から来ている車両とかも見えないという状況は把握しております。これについても、交通事故が起きないように「この先下り坂」とか、今はありませんが、表示をしたり、中に入るテナントさんへの指導をしたり、物流施設ができたから周りで事故が増えたとならないよう徹底していきたいと思っております。

発言者：委員

最初に審議会の委員としてではなく土木事務所の職員として、お話させていただきます。

先程来から県道のお話がたくさん出ております。ご心配の点がたくさん、改めて多いなというふうに感じております。この計画が今日どのような結論になるかわかりませんが、今いただいた意見も当然事務所の中で共有し、この地区の出入り口の問題、それから委員からございました交差点のところを改めて土木事務所の方で確認したいと思っております。

その上で審議会の委員として、お願いとお尋ねをさせていただきたいと思っております。

事務局からの説明でもたくさんご懸念の声、反対の意見があったというお話がございました。尚且つこの場でも景観のお話、それから交通の問題、それから農業水利の問題等が出ております。施設は一度できたらほぼ半永久という形で残ろうかと思っております。街づくりのことですので、県の立場で色々と言うことはできませんが、やはり地域の方がしっかり理解され、全員がというのは難しいかもわかりませんが、総意として受け入れる事が非常に街づくりの上で大切なことだと思っております。

その上で、この計画がどのようになっていくかわかりませんが、これまでも町の執行部として理解を得られるために色々ご努力されてると思っておりますが、進んでいくのであれば、今後も出来たから、決まったから終わりではなく、地域の方々と一緒に悩んだり考えたりして理解を得る努力を是非やり続けていただきたいと思います。これがお願いでございます。

それからお尋ねとしては、3回の説明会をされたということですが、今もほとんど不安なご懸念の声が多かったかなと思っております。執行部としてこれまで努力された結果は色々あると思っておりますが、今の地元の方々の理解の状況についてどのように受け止めていらっしゃるかをお聞かせいただければと思います。

発言者：事務局

ありがとうございます。地域の現状としましては、委員からも色々とお話がありましたが、計画の全員賛成というのは難しいという理解ではありましたが、町が進めることだからというような反対ではないけれども、建設後の状況についてこうしてほしいとか、不安があるのでこのような対応をしてほしいというようなことだと思っています。

町の感覚としては、反対の署名まで出ておりましたので、反対の意見が多数あったと感じております。3回の住民説明会を経て、3回目は町長の方も出席した説明会となっておりますが、計画の内容を緑地の配置や、調整地を北と南に分けたとか、色々に対応させていただきましたので、賛成ではないにしても計画を進めることに対して受け入れていただいたのかなと認識はっております。

ただ、おっしゃられるとおりこの審議会の中でも不安の意見がたくさん出ておりますので、今後もし引き続き建築まで、建築した後も、住民説明会でも出ておりましたように、事業者や、テナントさんとは難しいかもしれませんが、進出企業と定期的な意見交換の場を設けるとか、周辺の交通安全をしっかりと検討するというような対応をしていきたいと考えております。

以上です。

発言者：会長

他にありますか。

無いようでしたら、答申書案の方を作ってくださいそこで説明をもらいたいと思います。その答申書を見ながら、可否を決めていきたいと思います。

どのくらいの時間が必要ですか。

発言者：事務局

たくさんのご意見をいただきましたので、よければ答申書案を作る間に次の議題の方に進ませていただいて、町の説明が終わった最後に答申書案をお見せするというような形でもよろしいでしょうか。

発言者：会長

それで行きたいと思います。それでは10分間の休憩を設けます。

(10分間休憩)

発言者：会長

それでは会議を再開します。

(3)から(5)まででございます。ここは報告事項になってくるかと思っております。事務局の方から、(4)(5)そして最後に(3)を進めたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは(4)「50戸連たん区域指定(西長野・長ノ原地区)について」、事務局から説明よろしく申し上げます。

発言者：事務局

資料 4 についてご説明をさせていただきます。50 戸連たんの区域指定についてです。

皆様にお配りした資料の中に付けているのは、県からの区域指定の通知とその次が告示です。あと区域図、2 つの地区付けております。主にお話しする内容は、区域図用いてお話ししたいと思っております。

まず、この 50 戸連たんの経緯についてご説明をさせていただきます。経緯としては、隣接地である鳥栖市の今町、区域図で見えていただくと黒色で色を塗っております、で鳥栖市の 50 戸連たんの区域指定が令和 6 年 4 月にされております。今町に加入をされている基山町の方たちが 3 戸いらっしゃいますが、そのこの区域も一緒に指定を受けております。その中で基山町と隣接をする西長野、長ノ原地区で申出の検討を行い、令和 5 年 8 月に各地区の寄合で 50 戸連たんの制度の説明をさせていただきました。その中では特に反対の意見はなく、令和 5 年 12 月頃に地元の組合長様から申出書を受理いたしました。その後令和 6 年 10 月と令和 7 年 2 月に地元の説明会を行って、令和 7 年 4 月 1 日に県に対して申出書を提出し、令和 7 年 5 月 20 日に区域指定の告示を受けているという経緯でございます。

西長野地区と長ノ原地区 2 つの地区について、区域図を使ってご説明させていただきます。まず西長野地区です。後ろから 2 ページめくっていただいて、こちらは高島団地の近くにある地区になります。西長野地区の指定区域については、赤色で囲まれた範囲になります。区域内建物は 36 戸、区域の面積は全体で 42,600 m²となります。50 戸連たん制度においては、市街化調整区域内であっても指定された区域内、赤色の区域の中であれば、一定の建築用途に限り開発行為が認められます。つまり、この赤で囲まれた区域においては、戸建ての住宅を建てれるようになります。ただし、いくつか条件がございます。開発許可申請と建築申請は別途必要となります。また、建築するにあたって接道要件を満たさないときには建物は建てられません。指定区域内農地については、開発の許可とともに農地転用の許可が必要になります。建てれる建物は、一戸建ての専用住宅になっており、建物の高さ 10m の規制はありますが、建物が建築可能になります。共同住宅の開発はできません。

長ノ原地区です。前に戻っていただいて、長ノ原地区の指定区域についても、赤で囲まれた区域となります。区域内の建物は 28 戸、区域の面積は全体で 45,470 m²になります。先ほどの説明と同様に、この赤で囲まれた区域においては、戸建ての住宅を建てられるようになります。開発に関する条件についても、先程お話をさせていただいたとおりです。5 月 20 日県の告示を受けており、その後 5 月 28 日に西長野地区、長ノ原地区の 50 戸連たん制度の運用開始について各組長さんにお伝えをしておるところでございます。

ご説明は以上となります。

発言者：会長

事務局の方から説明がありました。

50 戸連たんについて何かご意見がありましたらお願いします。

発言者：委員

宅地にするには道路が大切ですから道路どう造るのか、未利用地で道路がないから使えないというようなことが無いように、町の方で指導をしっかりしていただきたいと思います。

以上です。

発言者：事務局

ありがとうございます。開発の申出があった場合は、そのような内容で指導を行っております。

発言者：委員

通常の地区計画とかで宅地が造成されるときは、業者が入ると思いますが、土地の売買はどのような形でされるのでしょうか。

気になっているのは、最近外国人が土地を取得するような場合は懸念も色々あるようですので、それについて説明をいただけたらと思います。

発言者：事務局

50戸連たん区域に指定されると農地に住宅が建てられるようになります。まとまった農地を開発する時は、事業者やハウスメーカーさん等が開発の申請を出すことになります。

実際お家をお持ちの方で、隣に子供のお家を建てたりする時は、お持ちの土地に50戸連たん制度を活用してお家を建てるということができますが、外国の方についての決まりはございません。

発言者：委員

町内で外国の方で土地を取得してこれから家を建てられる方もいらっしゃいますが、それがいいとか悪いとかいう話ではなく、色々懸念されることもありますので、私達も手続きを行う上でどのようなか分からないこともあり、地権者の方が売ってしまえばどのような方であっても家を建てられる、土地を取得できるというような状況になることが、心配な点もあるのかなと思意見させてもらいました。

発言者：事務局

今いただいたご意見で、今回基山町が指定を受けた長ノ原と西長野地区について、市街化隣接タイプと集落活性化タイプで2つ50戸連たんの種類がありますが、今回は集落活性化タイプというので指定を受けております。町としましても、家を新しく建てるけど地域とは全く関わりませんとなると集落活性化タイプとそもそもの目的がずれてしまうような気がしておりますので、家を建てる方には、ここは集落活性化タイプとなっておりますのでなるべく組合への加入とかを進められたらいいなど、実際入るか入らないかは建てられる方の判断になりますが、実際転入した時に受付で説明されて初めて知るのではなく、集落活性化タイプで家が建てられたところについては、住宅の建築の事業者さんや開発の申請に来られた方には説明をしたいと思っております。

発言者：委員

周知をどうぞよろしく申し上げます。地域が活性化するようにお願いいたします。

発言者：会長

他にありませんでしょうか。

無いようでしたら、(5) 基山町立地適正化計画の改訂についての説明を事務局からお願いします。

発言者：事務局

資料 5 になります。1 番上の中間評価についてからご説明させていただきたいと思います。

立地適正化計画については、令和 2 年度に策定をしており、令和 7 年度で 5 年目を迎えることから施策の達成状況について評価をするため、目標値に対して概ね 5 年ごとに中間評価を行うということで、手続きを進めているところです。今年が 5 年目ですので、評価をさせていただいております。その評価について、1 枚裏をめくっていただいて、今日差替えをさせていただいた内容になります。この一覧表については、施策の達成状況と目標値を項目ごとで設定をしており、真ん中に令和 7 年度の現状値を記載しています。これを比較することで評価をしております。

まず一番上になります。基山駅の周辺の都市機能誘導区域については現状値 14 から、基準値と現状値について増減はございません。評価については記載のとおりです。その下、けやき台周辺の都市機能誘導区域については、現状値は基準値から増減ありません。評価結果については記載のとおりです。その下、3 目です。居住誘導区域の人口密度については、現状は基準値に対して高く推移をしておる状況でございます。評価については記載のとおりです。その下、鉄道駅の徒歩圏 800m の人口密度については、現状値は基準値に対して若干高く推移をしております。評価結果については記載のとおりでございます。その下、新たな交通手段、スマートモビリティの運行行系統数については、現状値と基準値同数で増減ございません。評価については記載のとおりです。コミュニティバスの年間利用者数については、現状値が基準値に対して高く推移しているところがございます。評価結果については、記載のとおりです。その下、これからも基山町に住み続けたいと思う町民の割合についてです。現状値は基準値に対して若干低く推移をしております。低く推移している分については、町づくりの方針を基に設定した誘導施策に取り組んでいくことを考えています。最後、高齢者支援の満足度についてです。現状値は基準値に対して若干高く推移をしておるところです。評価結果については記載のとおりです。

1 枚めくっていただいて、令和 2 年 6 月、都市再生特別措置法という法律がございまして、その法律が改正され、立地適正化計画に防災指針の作成をすることと新たに項目が追加をされております。今回基山町の立地適正化計画において、各種ハザードエリアをもとに分析・評価を行いました。また、基山町の居住誘導区域における災害リスクの状況を再度整理し防災指針を更新しております。主な更新箇所については中段をご覧くださいと思います。基山町の洪水・土砂災害サードマップの情報の反映など、以下 6 項目を反映しているところです。

今後の予定ですが、2 月 9 日からパブリックコメントを実施させていただいております。皆様からご意見いただいた内容を反映して、最終案を都市計画審議会に諮問させていただきたいと考えております。

説明は以上です。

発言者：会長

事務局からの説明に対して何かご質問はありますか。

無いようでしたら (3) の鳥栖基山都市計画地区計画 (灰塚地区) 原案について説明をお願いします。

ます。

発言者：事務局

資料3の鳥栖基山都市計画地区計画灰塚地区についての資料をご覧ください。こちらは初めて都計審の場でご説明させていただく計画になります。

まず、計画の概要について、名称が灰塚地区地区計画、位置は基山町小倉の灰塚になります。今日追加で資料をお配りさせていただきましたが、小郡市さんとの市町境、小郡市Tショットの下のところになります。計画の全体としては、福岡県の小郡市さんと一緒になって地区計画を策定していくことになります。全体計画としては約6.7haそのうち基山町の土地としては0.14haになります。計画の概要に戻りまして、基山町と小郡市と一体的になって工業流通施設とする目的でそれぞれ地区計画を定め、周辺の営農環境や施設に配慮しながら地域経済の活性化に資することをこの地区計画の目標としてます。

こちらの地区計画における建築物に関する事項として、建物の用途制限を設けております。地区内に建築建築できる建物としては、倉庫、工場あとその他3番と4番にあたる建物とさせていただいております。建ぺい率の最高限度60%、容積率の最高限度200%とさせていただいております。

基山町の土地に建設されるのは広告物がメインだと申出者から聞いておりますので、計画書の裏の下から2番目の欄に屋外広告物の形態又は意匠の制限として、高さ10m以下の設置となるようにということと、表示の面積、彩度、色合いに関しても色々と制限を設けておるところです。

A4の2つ目の資料、都市計画の策定の経緯の概要で、今後の流れを簡単にご説明させていただきます。令和7年の9月に素案の作成と佐賀県との下協議を行い、令和7年10月22日に佐賀県から異存なしと回答をいただいております。こちらの審議会が終わった後で、原案を作成し3月からパブリックコメントを行おうと考えてます。その後、地元説明会について3月下旬を今のところ予定させていただいております。令和8年度に入ってから公聴会と佐賀県との協議を重ねて、最終的にこちらの都市計画審議会でご計画決定についてお諮りさせていただこうと思っております。現時点での決定告示は令和8年の8月下旬を考えております。

A3のカラー刷りの計画平面図で、左側の赤く塗られているところ辺りが基山町の用地で、ほとんどが小郡市に建物が建つような形となっております。最後に統括図の方ですが、基山町の全体対しての位置として総括図をお付けしておりますのでご確認いただければと思います。

土地利用平面図の方に戻っていただいて、現在3区画で物流倉庫と食品加工工場とを建設する予定になっております。出入りについて、左側の町道については左折イン左折アウト、下の小郡市の市道については、大型車は右折アウトのみ、乗用車だけに関しては右折と左折両方ともアウトできるという形です。

灰塚地区の計画については以上になります。

発言者：会長

事務局から説明がありました。これに対して何かご意見ありますでしょうか。

発言者：委員

道路の使用状況についてお聞きしますが、左側の町道のところは左折だけでしょうか。

発言者：事務局

左折イン左折アウトになるので、入るときは町道の北側から降りてきて入り、出るときは南側に向かって出ることになります。

発言者：委員

分かりました。それと建物は物流倉庫みたいになるということですが、高さは10mと言われましたか。

発言者：事務局

先程の10mは、基山町の土地には看板が建つ予定になっていてその高さが10mの制限ということなんです。

発言者：委員

倉庫は30mの高さときいていましたが、これは小郡市の方の話ですね。

発言者：事務局

はい、そうです。

発言者：委員

高速道路の側道は道が狭く大型車ばかり通るので、本当は基山町が土地を買収して歩道の整備をと思いますが、この用地内はセットバックとか業者の方でされるのかお尋ねします。

発言者：事務局

土地利用平面図をご覧ください。基山町の土地は、事業者でセットバックしていただいているところになります。

発言者：会長

他にありませんか。

無いようでしたら私から一つだけ質問いたします。

高速道路の側道を使うと思いますが、ここに大型車が入り込んできたら路盤がもたないと思いますが、その対応はされていますか。

発言者：事務局

開発区域外ではありますが、事業者さんの協力で道路改良も実施していただきます。

発言者：会長

舗装はぼろぼろになると思いますが。

発言者：事務局

道路の拡幅の際に路盤の改良まで行っていただくところでお話をしております。

発言者：委員

先程聞いた道路の入りですが、出て行く時に高速道路側を左折するとのこと。左折してどこに行きますか。信号まで行きますか。信号で大型トラックは右折できるのでしょうか。道路事情が変わってくるのでしょうか。

発言者：事務局

右折はちょっと厳しいので、事業者さんが考えているのは小郡側の方に抜けて自衛隊の前を通るというルートを考えています。野入の交差点を左に曲がって、図面でいけば下がって右の方に動く動線でございます。

発言者：委員

下の方に出ていく道路が南側にもありますが、これも大型が通りますか。

発言者：事務局

はい、通ります。

発言者：委員

出るときに右折はできますか。

発言者：事務局

はい。市道側は右折アウトになります。

右折アウトした車はそのまま直進するか、野入の交差点で右折して北上していくかということになると思います。

発言者：委員

その説明は地域住民の説明会では無かったので、確認しただけでした。

発言者：会長

他にありませんでしょうか。

発言者：事務局

先程の出入りについては、事業者さんと周辺の方と色々ありまして、おそらく住民説明会で説明した時の内容と変わっているのかもしれませんが。現時点では今ご説明したとおり、南側の道路について大型車両は右折アウトでそのまま基山の野入の交差点からまっすぐ行くか北に上がるようなの説明を聞いております。その内容で町の方としても進めたいと思っておりますので、今後開催予

定の住民説明会では町としては今の説明内容で説明したいと思っております。

発言者：会長

他にありませんか。

無いようでしたら、答申案の方に移りたいと思います。

発言者：事務局

答申案の作成ができましたので、皆様の方に今からお配りいたします。

附帯意見についてご審議いただければと思っております。意見の追加も可能です。

発言者：会長

(1) 真尻地区決定についての答申案について説明をお願いします。

発言者：事務局

真尻地区の答申について作成させていただきました。附帯意見について4つご意見を記載しております。記載の中で違うという時にご意見いただければと思います。

まず1つ目でございます。集合住宅の建築に際しては、周辺の住民に確実に説明を行い最大限の配慮を行うこと。2つ目。建築物の高さについては、周辺の景観に配慮した指導を行っていくこと。3つ目。集合住宅の敷地内に緑地の整備を検討すること。最後4つ目。降雨時の周辺水路の状況を正確に把握し、調整池の大きさについては十分に精査を行うこと。ご審議よろしく申し上げます。

発言者：会長

これに対して何かご意見はありますか。

そしたら真尻地区地区計画の答申についてはこれでよろしゅうございますか。よろしいと思われる方は挙手をお願いいたします。全員挙手されております。これで(1)の鳥栖基山都市計画地区計画真尻区の答申を行いたいと思います。

続きまして、(2)鳥栖基山都市計画地区計画麦尾花園地区の決定について、説明をお願いいたします。

発言者：事務局

同じように答申案を作成しております。麦尾花園地区地区計画で5つ附帯の意見をつけさせていただいております。

1つ目、建築物の色彩について周辺の景観に配慮したものとすること。2つ目。建築物の高さについて、周辺の景観に配慮した指導を行っていくこと。3つ目。周辺の地や農業用水路に配慮しながら開発を行うこと。4つ目。交通量の増加が見込まれるため関係機関と連携し、交通安全対策を十分行っていくこと。最後5つ目。地区計画策定後においても地域住民との対話を十分に行っていくこと。以上、5つの附帯意見をつけさせていただいております。ご審議よろしく申し上げます。

発言者：会長

今度は（２）鳥栖基山都市計画地区計画麦尾花園地区の決定についてです。この答申案に対しまして、ご意見がありましたらお願いいたします。

発言者：委員

交通量の増加とか関係あるんですけども、先程騒音の問題があったかと思imasるので、それは付け加えていただけたらと思います。

発言者：会長

事務局いかがでしょうか。

発言者：事務局

騒音対策について、最終案を作る時に一旦戻りますのでその時に項目を追加させていただきたいと思imas。

発言者：会長

他に何かご意見ありましたら。

発言者：委員

その内容について、４番目に組みこみますか。

発言者：事務局

そうですね。４番目の交通量の増加のところと騒音と一緒にして、交通量の増加を関係機関と連携し交通安全対策を十分行っていくでよいですが、騒音が事業者の方への指導とか、周辺の課題の配慮ってような文言になると思うので、２つは４番目に入れられそうであれば、４番目に組み込みたいと思imas。

発言者：委員

騒音っていうのは、交通量の増加に伴った道路を走る県道町道を含めて、走る車の問題なんですよ。出たご意見の騒音の問題は建物の中の話なので、別じゃないかなと思imas。

発言者：事務局

騒音の分については、４番目とは分けさせていただきます。

発言者：会長

最終案の作成のため、５分程休憩といたします。

（休憩）

発言者：会長

それでは再開します。麦尾花園地区の答申案について提出いただきました。説明をお願いします。

発言者：事務局

先程委員さんからご指摘をいただきました騒音について、(5)に追加させていただいております。

敷地内の螺旋状ランプウェイについては、車両による騒音が懸念されるため十分に対策を講じること、と一文追加させていただいております。

ご審議よろしく申し上げます。

発言者：会長

何かございますでしょうか。

発言者：委員

敷地内の螺旋状ランプウェイに限ってしまっていることが気になっています。交通量が増えることでの騒音も今までの住民説明会で、住民さんから多々挙がっていました。

発言者：事務局

交通量の増加が見込まれるため、騒音対策や関係機関と連携した交通安全対策を十分に行っていくことというので、(4)の中にも騒音対策を入れたらいかがでしょうか。(5)はランプウェイに特化した内容で、(4)は交通量増加による周辺への影響ということでここにも騒音対策をという内容を入れこむ形でよろしいでしょうか。

そしたら(4)の「交通量の増加が見込まれるため、」の後ろに「騒音対策や関係機関と連携し」の後に「た」を入れ、「交通安全対策を十分に行っていくこと」という形で修正をさせていただきたいと思えますけれどもよろしいでしょうか。

(問題なしの声多数)

発言者：会長

他にご意見ありますでしょうか。それでしたら(2)について、答申案の内容で答申してよいか挙手をお願いします。全員挙手されました。それでは、この内容で(2)の答申を行いたいと思います。

全体を通して何かご意見がありましたらお願いします。

無いようでしたら、本日の会議内容は全て終了しました。議事を事務局の方にお渡しします。

発言者：事務局

皆様、2時間半を超える大変長い会議になってしまい、すみません。ありがとうございました。今回令和7年度第1回目が、2月に開催させていただきましたが、実は3月にもう一度、報告させ

ていただきたい事項がありますので、年度末にばたばたという形になってしまいますが、3月にもう一度会議を開催したいと思っております。

それと一番肝心な事ですが、今回お配りしておりました委員名簿の方を見ていただきますと、皆様任期が令和8年3月31日、今年の3月末までとなっておりますので引き続き皆様にもう一度再任をお願いしたいと思っております。こちらにつきましては、また個別にご相談させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

3月の会議につきまして、係長の方から少し説明させていただきたいと思っております。

発言者：事務局

皆様、ありがとうございました。先程課長がお話された内容ですが、次回の都市計画審議会の開催予定日を、3月24日にしております。皆様スケジュールの調整をいただいてご参加賜りますよう、よろしくお願いいたします。

内容について、鳥栖基山都市計画地区計画塚原北地区の原案の説明をさせていただいて、もう1つ立地適正化計画の改訂、最後に地区計画における調整池の設置基準について、以上3つについて予定しています。

発言者：委員

時間は何時からでしょうか。

発言者：事務局

午前と午後どちらがよろしいでしょう。

特に無いようでしたら同じ時間で開催したいと思います。3月24日の14時から開始ということですのでよろしくお願いいたします。立地適正化計画の改訂内容については、審議になりますのでお願いいたします。

以上をもちまして、令和7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。

～16時40分 閉会～