

【資料 2】

鳥栖基山都市計画地区計画（麦尾花園地区）決定について

鳥栖基山都市計画地区計画
麦尾花園地区計画案

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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する事項	<p>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。</p>
	地区施設の 配置及び規模	<p>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。</p> <p>調整池を1箇所以上設けることとする。</p>
	建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>立地可能な用途は、工業地域に建築可能なものとする。</p>
	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%

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は、令和5年1月23日付けで関係者から企業誘致における嘆願書を受理し、令和6年2月19日付けで地区計画等に関する申出書（基定第940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（接道部の道路幅員等）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、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（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

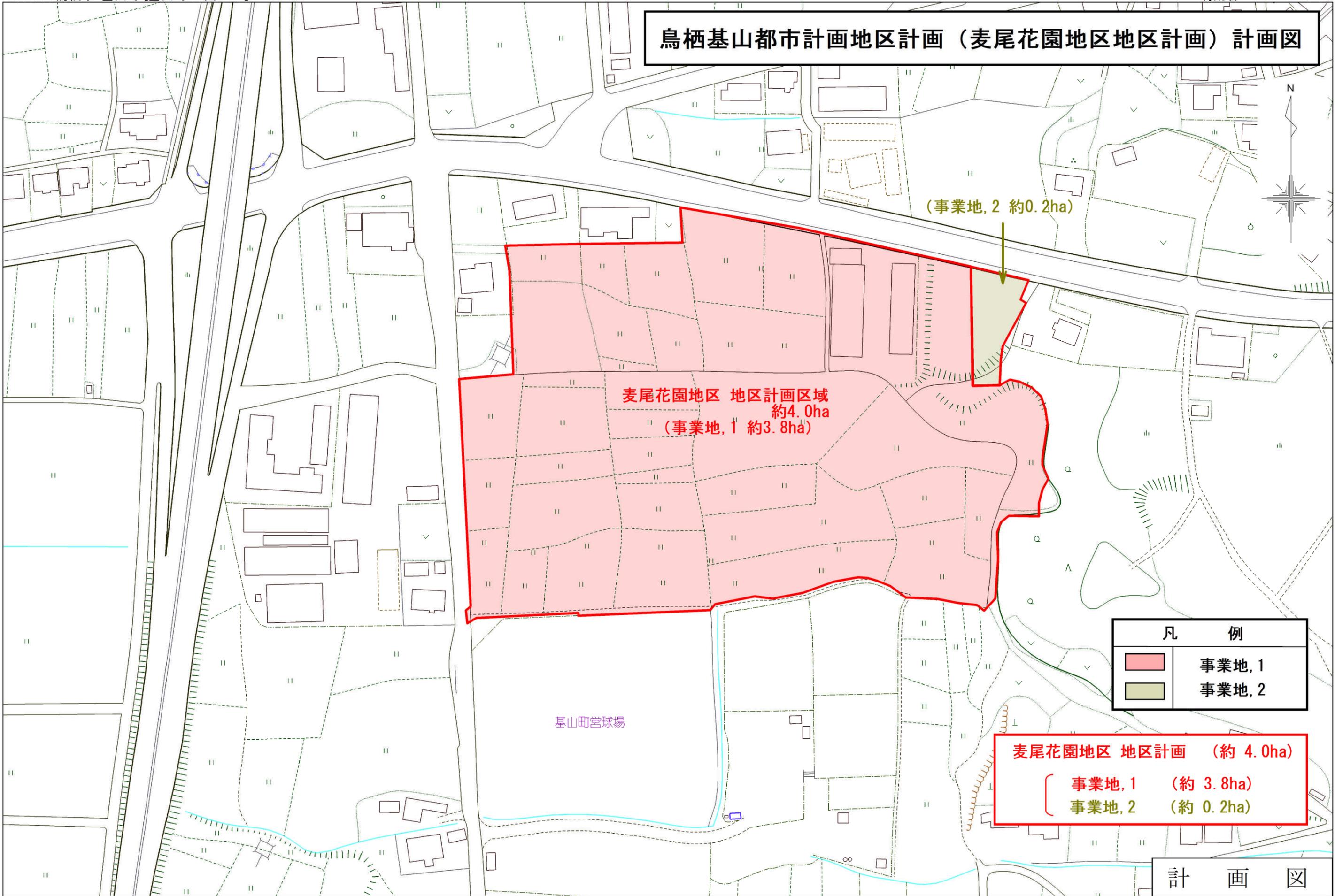
事 項	時 期	備 考
1. 素案作成及び県と下協議	令和 6年 3月 5日	
2. 下協議（県の回答）	令和 6年 3月 29日	
3. 原案作成	令和 6年 5月 13日	
4. パブリックコメント	令和 6年 6月 3日 ～7月 2日	基山町まちづくり基本条例に基づき30日間以上
5. 住民説明会（第1回）	令和 6年 6月 14日	
6. パブリックコメントに基づく原案に対する意見の募集	令和 6年 6月 19日 ～7月 2日	基山町まちづくり基本条例に基づき意見書提出期間2週間 意見書の提出14件
7. 住民説明会（第2回）	令和 6年 11月 18日	
8. 公聴会	令和 7年 2月 3日	
9. 都市計画案の作成	令和 7年 6月 16日	
10. 県と事前協議	令和 7年 6月 16日	
11. 事前協議（県の回答）	令和 7年 11月 12日	
12. 案の公告・縦覧	令和 7年 11月 13日 ～12月 12日	縦覧期間2週間 意見書提出期間2週間
13. 住民説明会（第3回）	令和 8年 1月 28日	意見書の提出40件
14. 基山町都市計画審議会	令和 8年 2月 20日	
15. 県への協議申出	令和 8年 2月下旬	
16. 県の回答	令和 8年 3月中旬	
17. 決定告示	令和 8年 3月下旬	

③対象地区

基山町大字園部字麦尾2513番1の一部、2517番2、2518番1、2520番、2522番1、2522番5、2522番6、基山町大字園部字花園2525番1、2525番3、2605番1、2605番2、2606番1、2606番2、2607番、2608番、2609番、2610番1、2610番2、2611番1、2611番2、2611番3、2611番4、2611番5、2612番、基山町大字園部字鈴町2630番、2632番2、2632番1、基山町大字園部字麦尾2518番1地先里道、2518番1地先町道、2522番5地先水路、基山町大字園部字花園2611番2地先里道、2612番地先水路、基山町大字園部字鈴町2630番地先水路

計 3 3 筆

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



(事業地, 2 約0.2ha)

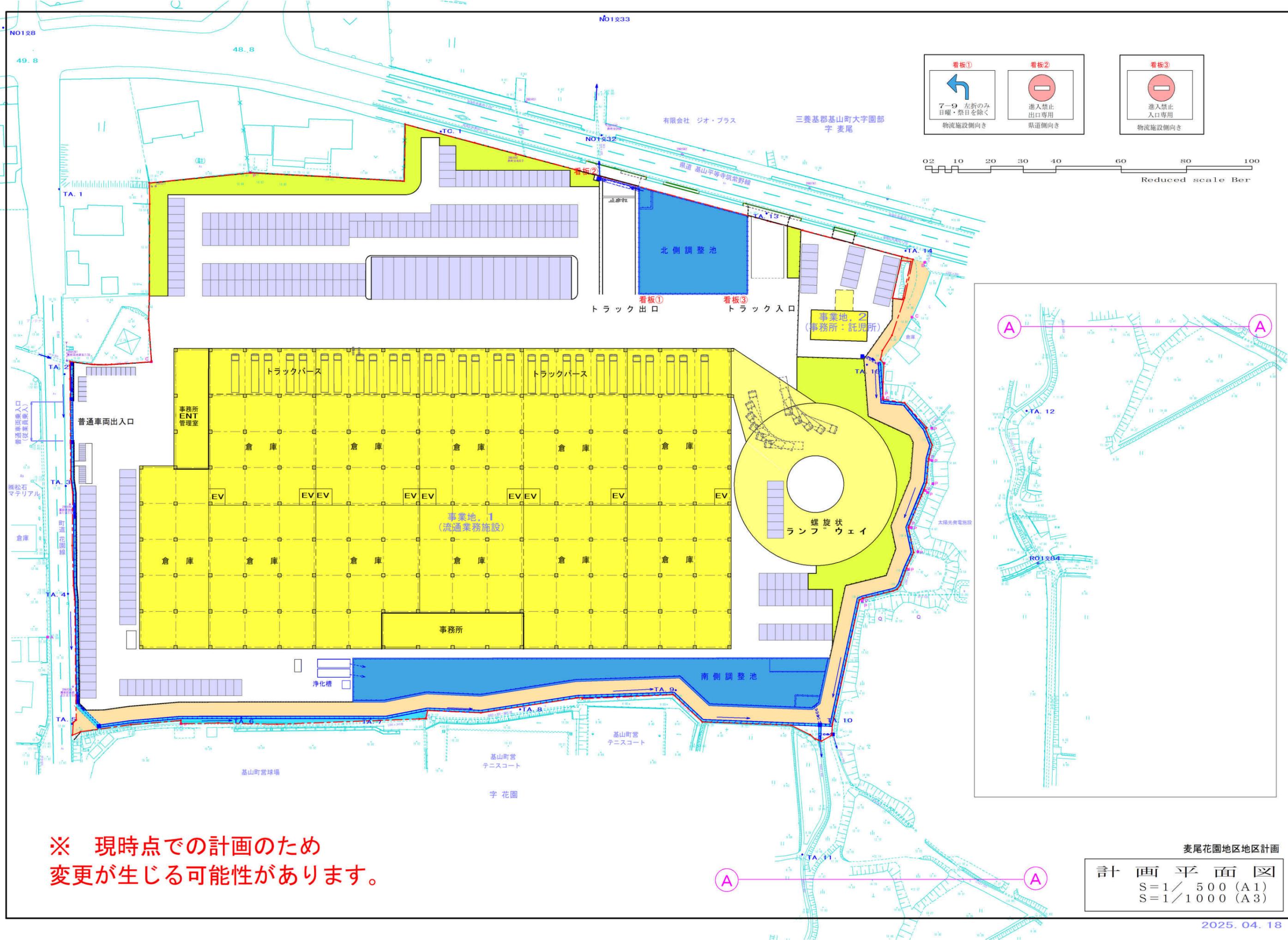
麦尾花園地区 地区計画区域
約4.0ha
(事業地, 1 約3.8ha)

基山町営球場

凡 例	
	事業地, 1
	事業地, 2

麦尾花園地区 地区計画 (約 4.0ha)	
事業地, 1	(約 3.8ha)
事業地, 2	(約 0.2ha)

計 画 図



※ 現時点での計画のため
変更が生じる可能性があります。

麦尾花園地区地区計画
計画平面図
S=1/500 (A1)
S=1/1000 (A3)

公聴会や反対署名等に対する町の見解

	番号	意見の要旨	町の見解
農地・農業関係	(1)	食料安全保障の観点から無秩序に農地を無くすことには反対。 農業従事者や地域住民との対話を重ね対策を講じる必要性あり。	農業の後継者不足や地権者の意向を踏まえたもので、出来る限り農地を維持することが基本であると考えています。 地域計画の策定を契機に農業者や地域住民との対話の機会等を継続していきます。
	(2)	基山町の第一次産業（農業）を振興してほしい。 基山町の交通利便性の良さを有効に活用するため、大都市に近い農業生産拠点に成長させれば農業はもうかるし、活性化する。	第一次産業（農業）の振興については、産業構造の変化をはじめ、後継者不足や地権者の意向など非常に厳しい状況にあります。一方で先行きの見え難い国内外の情勢変化による食料危機への懸念も増大しているため、農業に対するあり方を検討する重要な時期であると捉えております。 従来の方法に捉われない多様な方向や方法での農業振興を検討したいと考えております。農業所得の安定や向上を図るため、 <u>利便性の良さを有効に活用できる観光農園や貸農園等の推進を図っているところ</u> です。それには <u>既存の地域農業との調整も重要であるため、バランスを考えながら進めたい</u> と考えております。
	(3)	高さ30m前後の建設により、豊かな田園地帯の景観が損なわれ、自然豊かなふるさとが失われることへの危惧。田んぼや畑を開発しないでほしい。	計画地は交通利便性が非常に高く、工業地域にも近接しており産業用地としての活用が大いに期待される地域です。また、 <u>既に周辺にも産業施設が立地している</u> ことから、周辺との調和を図ることが可能と考え、都市計画マスタープランを企業誘致などを推進する産業ゾーンに変更しました。豊かな自然環境を守るべきエリアは森林環境ゾーンとして位置づけ、緑地や水辺の環境を今後とも保全していきます。
	(4)	園部の田を潰して物流倉庫を建設することは本当に必要なのか。田が無くなることで、稲作という伝統文化の継承が途絶え、美しい田園風景が無くなり、農村の環境破壊、住民の生活の質が低下することを懸念。	<u>計画地は交通利便性が非常に高く、工業地域にも近接し産業用地としての活用が大いに期待される地域であり、当該地域における農業の後継者不足や地権者意向を踏まえると農業以外の活用を図る必要がある</u> と考えます。 また、 <u>今回の計画は農村を分断するような開発ではなく既に周辺にも産業施設が立地している</u> ことから、開発による影響は少ないものと考えておりますが、 <u>緑地帯の設置や騒音・排気ガス対策を検討するよう事業者を指導</u> することで、著しく住民の生活の質が低下しないように対応すると共に、 <u>周辺集落の農業が継続されるよう稲作をはじめとした農業の振興を図っていきます。</u>
	(5)	①大井手水利組合運営に大打撃	水利組合とは調整しており、問題はないと考えています。

	(6)	町が用地を買い取り、農業や農業関連施設の用地などに活用することを要望する	農業後継者の不足が懸念されている中で、活用の計画や需要が明確ではないため、町による用地の買い取りは困難であると考えます。
交通関係	(7)	交通量の増加による交通事故のリスクや渋滞の増加、騒音・振動・排気ガスによる環境悪化などから町民の健康や安全、QOLが著しく脅かされる	<p>計画地は交通利便性がよく、現状でも周辺に産業施設が立地している状況です。本計画策定にあたり、事業者が交通量調査を行いました。施設が最大稼働した場合の交通量でも前面道路は滞留は発生せず、遅れはないか遅れの程度は非常に小さいという結果になっており、周辺の交通環境に大きな影響はないと考えております。加えて、朝の通勤時間帯においては、計画地から町の中心市街地にトラックが流入しないよう、施設出口の時間帯一方通行を行うこととしております。計画案では、トラック類は基本的に県道からの出入庫としており、町道側からは通勤用の乗用車のみとしております。また、旧道側にトラックが入らないように対策を検討するなどし、生活道への影響を最小限に押さえたいと考えております。</p> <p>計画地と隣接する民家との間に設ける緑地幅を当初計画よりも増やし、緩衝帯としての機能を強化するほか、開発にあたっては、事業者は個別に隣接者との要望調整協議を行う予定としております。また、建設予定の建物についても、騒音・排気ガス対策を検討するよう事業者を指導することで、町民の健康や安全、QOLが著しく脅かされることはないと考えております。</p>
	(8)	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るが、最終案で当該地区が農業用地から産業用地に変更されている。急遽の変更であったため、地域への説明も意見聴取も行われておらず、十分な合意形成が図られていない。	<p>変更後の最終案については、広く周知できず限られた委員会だけで審議したことは配慮が足りなかったと考えております。</p> <p>しかし、産業振興や企業誘致等の将来展望等を考慮し、当該地を産業用地として土地利用を図ることについては必要であると考えております。加えて今回の都市計画マスタープランの変更策定については、法定手続きではないものの、住民代表が委員として参加している都市計画審議会専門部会と都市計画審議会に諮り変更を決定しております。以上の理由から、都市計画マスタープランは適切であると認識しております。</p>
	(9)	本地区計画案は基山町が策定した「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	本計画案は、町が策定した「運用基準」の基本的な考え方、基本的な事項を踏まえて策定しております。また、素案の作成時点では、町が必要最低限の同意を求めている隣接者の同意を確認しておりますので、運用基準に従い計画を進めたと判断しております。

麦尾花園地区地区計画(案)に対する町の方針

計画地は、県道基山平等寺筑紫野線に隣接、県道久留米基山筑紫野線（県道17号）の園部インターに近接し交通利便性が非常に高い地域です。近接地には工業地域である基山グリーンパークがあり、計画地の周辺に立地する既設産業施設と共に、産業用地としての活用が大いに期待できます。

今回の計画により、企業の立地による地域雇用の創出と税収の増加を通じた地域経済の発展が見込まれ、町の農業の現状、地権者のご意向等を総合的に判断して、この計画を進めることとしています。

なお、地元説明会や公聴会等で出された計画に反対する主なご意見への町の見解は下記のとおりです。

(1) 農地・農業関係に対する意見

・田園風景・農村環境が損なわれることについて

農業の後継者不足の現状や地権者のご意向を踏まえると、近い将来、農業の継続が困難となる可能性が高いため、農業以外の活用が必要であると考えます。

また、周辺の環境についても今回の計画では、緑地帯の設置等による周辺環境への配慮について事業者を指導することと共に、出来る限り周辺の農地を維持することを基本として周辺集落の農業が継続されるよう農業の振興を図っていきます。

・基山町の立地を活かした積極的な農業振興について

観光農園をはじめ、基山町の利便性の良さを活かせる貸農園等を推進しつつ、既存農業との調整を図り、町全体としてバランスの取れた農業振興を進めたいと考えております。

計画地においては、周辺主要道路への接続状況や周辺の既存産業施設の立地状況から、町内でも特に産業用地としての活用が有望である立地と考えております。

(2) 交通関係に対する意見

・交通量増加による事故リスクや渋滞に対する懸念について

事業者による交通量調査では、施設が最大限稼働した場合の交通量でも滞留は発生しないと予測されており、周辺の交通環境に大きな影響はないと考えております。しかし、交通量が増えることは間違いのないため、周辺への影響を最小限に抑える対策を検討しております。

(3) 計画策定に関する手続きに対する意見

・都市マスの見直し手続きについて

都市マスの最終案については、広く周知が出来ず限られた委員会で審議したことは配慮が足りなかったと考えておりますが、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等に諮り変更を決定していることから、本計画の策定経緯は適切であると認識しております。

・反対署名について

今回提出された署名は、地方自治法に基づく直接請求ではなく、任意の署名で法的拘束力はありませんが、647名分（うち町内388名、町外259名）の署名があり、多くの方が今回の地区計画について高い関心をお持ちになっていると認識しております。

頂いたご意見を踏まえ、計画地周辺の環境や町全体の農業振興等に配慮しながら計画を進めたいと考えます。

鳥栖基山都市計画地区計画（麦尾花園地区）の案に係る公告縦覧（R7. 11. 13～R7. 12. 12実施）の意見書提出意見とその回答

番号	質問	回答	備考
1	パブコメや公聴会で反対を表明し、反対署名も集め、多くの住民が反対していることを示してきたが町からの明確な回答や誠意ある対応が見られない。 また、都市計画マスタープランの変更は住民の合意形成を行われずに行ったものであり、都市計画審議会の正当性にも疑問がある。 本地区計画への反対、計画の撤回及び住民との丁寧な対話と再検討を強く求める。	いただいた意見を踏まえて、総合的に判断して計画を進めることとしました。 都市計画審議会についても、条例に基づき適切に開催しました。 ご意見を踏まえて、計画周辺地の環境や農業振興等に配慮しながら計画を進めたいと考えています。	
2	水路の氾濫問題 水利組合による水路の改善で一定の効果はあっているが、既存の水路では、旧来の降雨量（時間雨量50mm）想定で整備されているもので、近年の豪雨や老朽化により漏水・越水が発生しているため、現状の雨量に対応した水路の改修が必要である。 交通の関係について 説明会で色々な意見が出たが、それに対する説明がない。園部インター東にあるT(Y)字路付近に大型トラックが止まっていると見通しが悪くなるため、改善策を具体的に示してほしい。 当該地区に付随する問題について 中隈山の埋め立てが2～3mを超えており、南側で土砂災害が発生すれば南側に位置する我が家は被害を受けることとなる。 これらの事から説明会の実施を要望する。	水路の氾濫問題 現在の計画では、調整池を計画地北側と南側に1か所ずつ計2か所設置する予定となっています。 水路の維持管理については、基本的に受益者の方々でお願いしておりますが、町としても、基山町法定外公共物機能管理事業補助金交付や農業・農村振興整備事業補助金を設け、水路等の維持補修に対して補助を行っています。 交通の関係について 危険な駐車については、警察と連携して対応していきます。 地区計画に付随する問題について 町で現地を確認し状況を県に報告いたします。必要であれば県から土地所有者に指導されることとなります。	
3	この計画について賛成である。 父の農業を手伝っているが、周辺の方は高齢で農作業は非常につらそうである。この計画で企業が来れば、若手の雇い入れや、税収増につながり、町の未来はよくなるのではと考える。 反対運動が起こっていることは知っているが、基山の未来も大事であるものの、後継者がいない高齢の方々の今を守っていくことも重要であると思う。耕作放棄地になるのであれば、企業進出に賛成し、是非計画を進めてほしい。		
4	今回の地区計画について賛成である。 計画対象となっている田の地権者はみな後継者不足であり、現在貸借料なしで委託契約をし耕作を行ってもらっている状況である。そのような中で、年金生活をしながら税金や水利組合費等出費もかかってくるため、計画に賛成したい。		
5	計画について賛成である。 周りの方は息子さんに農業はしないと悩んでいた時に、今回の話があった。周囲の方たちと連携して、うまく土地活用ができるのであれば今手放した方が息子のためになると感じたとのこと。自分も同じ状況なら同じように考える。そのため、地権者が一丸となって地区計画を進めることに賛成。		
6	今回の地区計画について賛成である。 現在息子達も農作業を手伝ってくれているが、夏場の草刈りでは若い彼らも疲れてしまっている。息子達から農業はしたくないと言われてしまうと、旦那も困ってしまうため、耕作放棄地になる前にこのタイミングで計画を進めてほしい。		
7	自分も仕事ができなくなり 計画は進めてほしい。		
8	計画が実行段階に移ったこと、今までの意見が聞き入れられず極めて残念。 ①花園線からの出入り禁止は？ ②園部インターから町内に向かう際の右折は禁止されているのか？ ③操業時間の設定（夜間の騒音と振動）は？ ④夜間照明による農作物（水稲）への影響は？（夜間照明による害虫誘引、水稲生育への生理障害） ⑤周辺住居、住民への影響（安全性の確保、水資源の確保等）	①花園線側には、従業員等の普通車両を対象とした出入口を設置する計画としています。 ②県道から右折して敷地内に入ることについて規制は設けておりませんが、右折レーンの設置について関係部署と協議をしているところです。 ③入居する事業者により操業時間は異なってきますが、夜間の交通量については最小限の影響となるように配慮いたします。 ④農作物に影響がでないよう、事前に周辺への影響可能性の確認を指導し、必要に応じて光が敷地外に最小限漏れないよう対策を指導します。 ⑤開発にあたって町民の健康や安全が著しく脅かされることのないよう努めてまいります。	
9	開発後の敷地について草刈りを年2回は行うようにしてほしい。	開発地の管理については事業者に対して指導を行います。	
10	もうすぐ自分はリタイアし、基山町でのんびり過ごしたいと思っていたが、この計画により大きな配送車が町を走る光景となり、賛同できない。 現在けやき台に住んでいるが、白坂久保田2号線が開通して、車の往来が多くなった。このことから、計画地近辺に住んでいる人を思うと不憫になる。基山町は地域開発を行わないといけなほど経済的にひっ迫しているのか。 計画をもし進めるのであれば、住民の安全を確保するための対策が必要だと思う。	町の産業振興や企業誘致等の将来展望、町の農業の現状等総合的に考え判断いたしました。 交通安全対策については、地元や県道路管理者と協議を行いながら安全施設等の設置を行います。	
11	計画地の農地が放置され荒廃しており、貴重なお米の生産できる農地を失う恐れがあり、自治体が農地を荒廃させるような状況を生じさせていることは看過できない。本計画の慎重な再検討を求める。	公聴会から今回の公告縦覧までの間、計画にご意見を出された方々に対して個別に対応を行ったり、県との協議を行ったりしてまいりました。また、公告縦覧に合わせて町の見解や方針も示しております。 地域計画の策定を契機に農業者や地域住民との対話の機会等を継続していきます。また、開発が行われるまでの営農計画については、地権者や耕作者によりたてられているものですが、周辺の環境に悪影響がないよう指導してまいります。	
12	R7. 12に草刈りを予定していたが、なされていない。 また、開発エリアに農業水路があり誰が管理を行うことになるのか。水利組合役員を出動させればお金が発生する。	令和7年12月15日に事業者により草刈作業を終えています。	

鳥栖基山都市計画地区計画（麦尾花園地区）の案に係る公告縦覧（R7. 11. 13～R7. 12. 12実施）の意見書提出意見とその回答

番号	質問	回答	備考
13	<p>地権者の現状 この農地のほとんどは高齢化や後継ぎがいないことから、貸与し借地代等とはっていない。ですが、税金や水利の負担金は地権者が支払っている。</p> <p>収入の変化 後継ぎがいないのは、この地域で農業を行うよりも福岡市などにでてより収入を得られる仕事で生計を立てることを選んだためである。</p> <p>将来のこと 今後誰かに作ってもらえる状況がいつまで続くか分からないなか、子供たちにとっては相続しても困るだけのものになっている。</p> <p>昔は農業でしか生活できなかった 米を守ることも大事であるが、強みを生かしていくことの方が大事である。基山町の地理的な強みである交通の要諦と、福岡市に近いことを生かしていく必要がある。基山町で農業を行うなら圃場整備行っているバイパスよりも西側が適地と考えられる。</p> <p>自然を守れと言われる人 何もせずに自然は守れず、ある人は70年も不整形地で農業を頑張ってきている。</p> <p>地権者は先のことを考えて苦渋の決断で農地を手放そうとしていることを理解いただきたい。皆さんは今までしっかりと農業をされてきた。</p>		
14	後継ぎがいないので、計画に同意する。		
15	基山町発展のため、計画に同意する。		
16	後継ぎがいない。		
17	農機具も全て処分し、新たに揃えることは難しい。後継者もない。		
18	高齢で後継者もないため、売却を決めた。地域の皆様のご理解とご協力を賜りながら円滑に計画が進められることを願う。		
19	後継ぎがいないため米を作れない。		
20	後継ぎがいないため米を作れない。		
21	自分の体がうまく動かないし、耳もわるく、田んぼの管理が難しい。		
22	後継ぎがいない。		
23	後継者がおらず、農機具も高い。		
24	基山町発展のため計画に同意する。		
25	後継ぎがいないので計画を進めてほしい。		
26	後継ぎがいないので計画を進めてほしい。		
27	後継ぎがいないので計画を進めてほしい。		
28	後継ぎがいないので計画を進めてほしい。		
29	後継ぎがいないので計画に同意する。		
30	後継ぎがいないので計画に同意する。		
31	後継ぎがいないので計画に同意する。		
32	後継者もおらず今後耕作放棄地となることが見込まれるため、今回の計画に同意する。		
33	後継ぎがいないので計画に同意する。		
34	基山町の自然喪失や米不足の中での農地の減少、騒音や交通事故の懸念から今回の開発には反対	<p>○都市計画マスタープランでは企業誘致などを推進する産業ゾーン、豊かな自然環境を守るべきエリアは森林環境ゾーンとして位置づけ、緑地や水辺の環境を今後とも保全していきます。</p> <p>○米不足については、一時的に需給のバランスが崩れたことによるもので、徐々に改善されると考えております。基山町では、希望する農家が全て米を生産できるように取り組んでいます。</p> <p>○事業者が交通量調査を行い、施設が最大限稼働した場合の交通量でも影響は小さいとの結果でした。また、建設予定の建物についても、騒音等対策を検討するよう事業者に指導してまいります。</p>	
35	農地減少が進み、山間の農地だけが残るため、農業の担い手も増えず、食料自給率の低下が懸念される。町として、農地保全や農業振興への具体的な対策を示してほしい。また、町営グラウンド利用増加や園部線の交通量増加に伴う交通事故対策についても示してほしい。	<p>平坦部の全ての農地を開発するのではなく、立地や地権者等の状況を踏まえて、ゾーン分けしており、残すべき農地は今後とも農業を振興し、中山間地の農業についても、鳥獣対策を強化するなど、農業を継続できるように取り組んでいきます。</p> <p>また、花園線は大型車両が通行することが無いよう計画地西側には普通車両のみの出入口を設けるように計画しております。県道基山平等寺筑紫野線については、事業者者の交通量調査の結果、施設が最大限稼働した場合の交通量でも前面道路は滞留は発生せず、遅れはないか遅れの程度は非常に小さいという結果となっておりますが、県道に右折レーンを設置できないか関係機関と協議しているところです。</p>	
36	反対がある中計画が進むことに理解できない。目先の事だけでなく、未来の子供たちに自然を残す事が大人たちの仕事である。	いただいたご意見を踏まえ総合的に判断して、計画を進めてまいりたいと考えています。	
37	4haの水田は基盤整備により将来も農業利用が可能な貴重な資源であるため、町負担の基盤整備など助成制度の検討などされないまま、反対意見があるなかで計画が進むことに問題がある。物流倉庫を否定するのではなく、適地かどうか十分に検証し、今後の説明責任と情報公開の徹底を求める。	農地については、公益的機能を多く有しておりますが、基本的に地権者が経営する責任を持っていると考えております。町においても、農業を継続できるように基盤整備の補助事業を設けており、引き続き制度の周知や推進を図っています。	
38	後継ぎがいないため計画に同意する。		

鳥栖基山都市計画地区計画（麦尾花園地区）の案に係る公告縦覧（R7.11.13～R7.12.12実施）の意見書提出意見とその回答

番号	質問	回答	備考
39	<p>自分も体が悪くなったため、何人もの方に耕作をお願いしてきた。この計画の地権者の方も高齢な方ばかりで、耕作をほかの方をお願いしている。これまで民間業者や役場からの説明会等を受け、様々な意見が出ていることは知っているが売却の意思は変わらない。今回の開発反対の行動は立場を利用した身勝手な乱用に思える。今回開発が止まればこの地区での開発は長い間なくなってしまう。現在の地区の現状や基山町の立地的な利便性を考えると、今回開発を進めてほしい。</p>		
40	<p>1. 意見の趣旨 今回の計画やマスタープランの変更は住民の意見が十分に反映されていない。</p> <p>2. 都市計画マスタープラン変更のプロセスが不自然で、十分な意見が反映されていない点 令和5年に実施されたマスタープランの変更は嘆願書を提出したのみの理由で変更されたものであり、その嘆願書提出から短期間での変更は極めて異例である。長期計画であるマスタープランを嘆願書の根拠のみで変更することは、政策判断として合理性を欠く。</p> <p>3. 町長または町幹部による、地権者と業者の接触・仲介の有無について説明が必要である マスタープラン変更前に、地権者と事業者が接触していた話があり、これが町長の関与のもと行われていたならば行政の公正性に関わる問題であり、町長又は町職員による介入があったのか正式な回答を求める。</p> <p>4. 物流倉庫計画に関する住民説明が著しく不十分である ・ 交通量増加の試算が示されていない ・ 大型車の走行ルートが不明 ・ 騒音・日照・農地や住宅地への影響評価がない ・ 雨水排水・農地保全の説明がない ・ 事業者像や倉庫規模など、判断に必要な基本情報が不明 以上に対する説明が不十分であり、合意形成が図られたとは言えない。</p> <p>5. 業者による便宜供与の話が住民間で複数示唆されている点について 計画推進にあたり、業者が地権者又は一部住民に便宜を図る約束をしていた話が出ている。町がこの状況を把握していたのか。</p> <p>6. 町長発言「隣接者の一人でも反対者がいれば進めない」の真偽確認 発言の正式な見解を問う。</p> <p>7. 意見募集や説明会の回答に事実と異なる点があった場合の責任の所在 町の説明と異なる事業が行われた場合、責任の所在はどこにあると考えるか。</p> <p>8. 地区計画案の内容説明が不正確で、地権者以外の住民合意が確認されていない問題 住民への説明が不十分であり、地権者の同意だけでの計画となっていないか。</p> <p>9. 結論：計画は住民参加と透明性を確保したうえで、根本から再検討すべきである 以上の点から、十分な情報公開と住民の参加を前提として計画の慎重な見直しを強く求める。</p>	<p>2. 変更後の最終計画案については、広く周知できず配慮が足りなかったと考えています。変更のプロセスとしては、都市計画審議会に諮り変更を決定しており適切であると認識しています。</p> <p>3. マスタープラン変更前に地権者と業者の接触の有無は町として把握しておりません。</p> <p>4. 計画に関する説明会を開催しており、交通量等についてはその中で説明を行ってきました。交通量調査の結果では、今回の計画による影響は非常に小さいとなっています。また、日照については、周辺への影響が最小限となるよう事業者へ指図していきます。</p> <p>5. そのような情報は把握しておりません。</p> <p>6. 当初計画を進めるにあたって確認を行った際は反対されていなかったため計画を進めてまいりました。考えが変わられた時には、農業の状況等総合的に判断した結果ご意向に沿わないものとなりました。</p> <p>7. 説明した内容に沿って事業を進めてまいります。</p> <p>8. パブリックコメントや住民説明会（2回）等で住民に対しての説明を行ってきました。今後も計画を進めていくにあたり、十分な説明を行っていきます。</p>	