

小郡鳥栖南スマートインターチェンジ周辺産業団地検討に関する説明会
質疑応答(要旨)

日時：令和5年5月26日（金）午後7時～
令和5年5月28日（日）午後1時～
場所：基里まちづくり推進センター

【事業者募集について】

Q. 事業者の募集について、募集選考方法は仕様書を示したプロポーザル方式ですか？

A. プロポーザル方式で、募集要項を示すことを考えています。

Q. 業者の選定ではどのような点を評価するのでしょうか？

A. これから決めていきますが、主に資金計画や土地利用の提案内容などを評価することになるかと思えます。

Q. 募集要項の中に用地の買取価格も記載されますか？

A. 事業者選定の段階で用地の買取価格を決めることは考えていません。
用地の買取価格は、選定された事業者と市が協議の上、地権者の方に説明することになると思えます。

【開発について】

Q. 今回のような開発の事例はありますか？

A. 長野県や千葉県において事例がございます。

Q. 基里共乾が開発区域内に含まれていますが、補償等は誰がするのでしょうか？

A. 共乾の敷地を購入したい民間事業者が協議することになると考えています。

Q. 今回の開発区域外の北側に農地が残った場合、水利に支障があると思うがどうですか？

A. 水利等については、今後、水利組合等にお聞きしてまいりたいと考えています。

Q. 高速道路の東側の開発はするのでしょうか？

A. 今回の区域内に入っていないため市では未定です。

Q. 開発区域内の上下水道などの整備は、市と事業者のどちらが行うのでしょうか？

A. 上下水道局と現在協議を行っており、第2回の説明会までには協議を整えて、ご説明できるようにしたいと考えています。

Q. 開発区域外の北側について、川と道路に挟まれた6反程度が残地として残るが、今回の開発区域に追加することはできないでしょうか？

A. 区域の見直しは、現時点では考えておりませんが、開発区域外の北側は、中学校から500m内であり、「小中学校周辺型地区計画」の対象範囲となっているため、担当課である都市計画課に民間事業者等から相談があれば調整されていくことになると考えています。

Q. 開発区域外の北側は、川や道路に囲まれていて、地区計画の面積要件である1ha以上を確保できないので、開発ができないのではないのでしょうか？

A. 地区計画制度の担当課（都市計画課）に確認したいと思います。

【都市計画課 回答】

小中学校の周辺において住居や日用品店舗、福祉施設等の開発を可能とする「小中学校周辺型地区計画」は、その対象範囲を小中学校から500m以内、面積要件を1ha以上としています。

ご指摘の区域については、そのみでは面積要件を満たすことができず、地区計画による開発はできません。

ただし、地区計画の区域の設定によって将来利用することが困難な土地を生じさせないようにすることとしているため、ご指摘のような事象が生じた場合は、個別具体的に判断していくことになると思われまます。

Q. 土地所有者への意向調査では、反対の意見もありますが、合意に至らなかった場合、今回の計画が見直される可能性もありますか？

A. 現時点では、変更がないとは言いきれませんが、民間事業者と市と協力してご理解いただけるように努めてまいります。

【用地取得について】

Q. 約34ヘクタールの土地は市で買い上げるのでしょうか？

A. 市で事業者を募集選定後、用地取得は民間事業者が行うこととなります。

Q. 民間事業者を募集して、複数の事業者が応募してきた場合、地権者はそれぞれの事業者と交渉するのでしょうか？

A. 市が選定し、協定を締結した事業者と交渉していただくことになります。

Q. 用地取得の方法について、選定された事業者の代表者が来るのか、代理人が来るのか、それとも立地する企業が来られるのですか？

A. 現段階では、お示しできませんが、選定された事業者と協議して第3回目の説明会でご説明することになると思います。

【雨水対策について】

Q. 開発による雨水対策はどうするのですか？

A. 地区計画制度を活用した大規模開発となりますので、本年4月から運用を開始した「鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準」に基づき、現在の農地と同等の保水能力を備えた調整池が整備されることとなります。

【その他】

Q. 基里地区における鳥栖市のビジョンを説明していただけませんか？

A. 今回、産業団地の説明に担当課として来ており、お答えできかねますが、ご意見については関係課と共有いたします。

Q. 耕作者だけの説明会を開催してもらえないか？

A. 今後、検討してまいります。

Q. 土地利用構想の住宅ゾーンの開発も市で関わっていくのでしょうか？

A. 中学校から500m内は住宅等の開発が可能な「小中学校周辺型地区計画」の対象範囲となっており、担当課である都市計画課に民間事業者等から相談があれば調整されていくことになります。