

第9回 鈴鹿市都市計画審議会小委員会 議事要約書

- 1 日時：令和5年5月15日（月）14時00分から14時40分
- 2 会場：鈴鹿市役所本館9階902会議室
- 3 出席者：
（都市計画審議会小委員会委員）
磯部 友彦（委員長）
山路 由実子（副委員長）
村山 顕人（リモート出席）
草川 喜雄
宮田 陽一
欠席：岡 良浩
（事務局）
都市整備部都市計画課長 齋藤 鎮伸
同課開発指導グループ 副参事兼グループリーダー 中西 芳章
同課計画・景観グループ 副参事兼グループリーダー 川口 仁志
同グループ 鈴枝 寛規，岩井 佑樹
- 4 議題：
【議題1】鈴鹿都市計画 地区計画の変更について
（市街化調整区域における地区計画（非住居系））
【伊船地区 地区計画】
- 5 傍聴の可否：可
- 6 傍聴者：なし
- 7 議事録署名人：草川委員，村山委員
- 8 配布資料：第9回 鈴鹿市都市計画審議会小委員会 事項書
第9回 鈴鹿市都市計画審議会小委員会 議案書
- 9 審議会の内容（要約）

事務局

委員の皆様には、忙しい中、出席いただきありがとうございます。定刻になりましたので、只今から「第9回 鈴鹿市都市計画審議会小委員会提案制度に関する小委員会」を開催します。本委員会は約3年ぶりの開催となり一部委員の変更がありますので名簿順に紹介をさせていただきます一言挨拶をお願いします。

（別紙名簿により順次紹介）

引き続き幹事及び事務局を紹介します。

（事務局職員順次紹介）

改めまして、委員の皆様、よろしくお願いします。

本日は、都市計画法第21条の2に定められる都市計画の提案制度を利用した、国土交通省令で定める団体からの都市計画の提案について、本市の行政案として、今後都市計画決定の手続きを進めていくにあたり、専門的な見地から意見、助言をお願いします。

今回の提案内容は、工業団地の造成を目的とした「市街化調整区域における非住居系の地区計画」となります。この都市計画の提案について、令和5年4月10日付けで提案を受理し、4月26日に本市の都市計画提案審査委員会の議を経て、正式に行政案として都市計画決定の手続きを進めることとなり、本日の会議開催となりました。議論の程、よろしくお願いします。

ここで、お手元に配布しました資料の確認をお願いします。

- ・第9回鈴鹿市都市計画審議会小委員会 事項書
- ・議案書 ・名簿 ・提案の流れ
- ・運用基準 ・手続要領

の6点です、過不足等はありませんか。不備がありましたら事務局まで申し付けください。会議を始める前に、何点かお断りをさせていただきます。議事録作成のため、本会議を録音します。本会議の議長については、鈴鹿市都市計画審議会運営要領第10条の規定により、磯部委員長をお願いします。また、副委員長については、あらかじめ磯部委員長より指名いただいた山路委員をお願いします。それでは、磯部委員長、議事進行をよろしくお願いします。

議長（委員長）

それでは、規定によりまして私が議長を務めますので、よろしくお願いします。本日の委員会は、委員数6名で構成しています。村山委員は、オンラインでの参加となります。また本日は、岡委員が欠席となっていますが、事前に議案内容について説明したところ意見はありませんでした。また、本日傍聴人は、来られていません。それでは、議事に先立ち、鈴鹿市都市計画審議会運営要領第9条に基づき、議事録署名人を2名指名します。本日の議事録署名人は、草川委員と村山委員をお願いします。それでは、お手元に配布している事項書に基づき、進めます。本日の議題、議題1「鈴鹿都市計画地区計画の変更について」の「伊船地区地区計画」について、事務局、説明をお願いします。

事務局

令和5年4月10日に、都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画提案書が提出されました。提案内容は、市街化調整区域における地区計画で非住居系になります。提案内容を審査したところ、鈴鹿市都市計画提案制度手続要領

に適合しており、鈴鹿市都市計画提案審査委員会にはかり行政として都市計画決定の必要性があると判断しましたので、今回鈴鹿市都市計画審議会小委員会で専門的な見地から意見を賜りたいと存じます。

まず、都市計画の提案制度及び市街化調整区域における地区計画並びに都市計画決定までの流れについて簡単に説明します。その次に提案内容を紹介し、最後に行政が手続を進める場合の行政素案を説明します。

都市計画の提案制度は、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民等が行政の提案に対して受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に関わっていくことを可能とする制度です。平成14年の都市計画法の改正により、同法第21条の2から21条の5までの条文が追加され、都市計画の決定等の提案にすることが創立されました。

提案を行うことができる者は、計画する区域の土地の所有者や、過去十年間に0.5ha以上の開発行為を行ったことのある開発事業者などになります。

提案できる都市計画の内容は、地区計画、用途地域など鈴鹿市が決定する都市計画について、すべて提案することができます。また、区域区分など、三重県が決定する都市計画については、三重県に提案します。ただし、都市計画の指針となる『三重県都市計画区域マスタープラン』については、提案制度の対象になりません。提案を行うに当たっての条件は、三重県都市計画区域マスタープラン、鈴鹿市都市マスタープランに適合していることなどです。提案制度は、鈴鹿市が決定する都市計画の全てが対象となるので、提案条件と市街化調整区域における地区計画の運用基準とは異なる所があります。

今回の提案箇所は、市街化調整区域で都市計画法において市街化を抑制する区域と定められています。ただし、市街化調整区域において都市計画法第34条第1号から第14号のいずれかに該当する場合は開発行為を行うことが出来ます。今回の提案箇所において開発行為を行うため、提案制度に基づき地区計画が提出されました。地区計画を定めると都市計画法第34条第10号に該当し地区計画の内容に適合する建築物を建てる開発行為を行うことが出来ます。

周辺の自然環境との共存や農業的土地利用との調整が図れるように地区計画を定めたものは、開発行為が可能となります。鈴鹿市では、地区計画制度の運用基準を平成17年7月26日に策定しました。その後、平成19年2月9日に三重県が地区計画の県同意指針の一部見直し等を行ったのに伴い、鈴鹿市では平成19年11月30日に地区計画制度の運用基準の策定及び見直しを行っています。直近では、三重県が令和3年3月に市街化調整区域における地区計画に関するガイドラインとして改定し、鈴鹿市では、令和4年3月1日に一部の地域において面積規模を3ha以上とする緩和について「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」の改定を行いました。

市街化調整区域における非住居系地区計画の運用基準基本的事項における重要項目は、当該地区の権利者全員の同意が得られることです。市街化調整区域における地区計画の最重要項目となります。対象区域における重要項目は、鈴鹿市都市マスタープランの土地利用方針に定める、市街地形成検討地区（工業系）、新土地需要エリアまたはスマートIC利活用エリアに位置づけされている区域であることです。区域の設定における重要項目は、面積規模が5ha以上であることです。ただし対象区域内で要件を満たす場合3ha以上とすることができます。3haの緩和については、提案内容の説明の際に詳細を説明します。

続きまして提案から都市計画決定までの流れについて説明します。

最初に提案者から事前相談を受け、「鈴鹿市都市計画提案制度手続要領」に基づき、提案要件を満たしているかなど、提案に当たっての相談を受けます。そして、提案できる要件をすべて満たしていると確認した段階で、提案書の提出を受けます。その書類の内容を確認し、都市計画を決定する上で必要に応じて修正等を行い、鈴鹿市都市計画提案審査委員会の場で、鈴鹿市の都市計画として、進める必要性の審査をし、行政としての意思決定を行います。本提案受理に伴い、鈴鹿市都市計画提案審査委員会を4月26日に開催し、行政として都市計画の変更を進めると意思決定をしました。鈴鹿市都市計画提案審査委員会で都市計画の決定の必要があると判断した場合、鈴鹿市都市計画審議会小委員会で、専門的な見地からの意見を賜り、内容をより良いものに整理した後に「鈴鹿市地区計画の案の作成手続きに関する条例」に基づき縦覧を行い、そこで出た意見を集約した上で「都市計画の案」を作成します。その後、都市計画法に基づく縦覧を行い、そして都市計画審議会に諮り答申を受け、都市計画決定の流れとなります。

【議題1】伊船地区 地区計画の説明に移ります。提案は、工業団地の開発を前提とした市街化調整区域の地区計画制度です。提案者は、過去十年間に0.5ha以上の開発行為を行ったことのある開発事業者になり、提案された都市計画は鈴鹿市決定の地区計画です。提案の内容として、計画区域は約4.6haとなり、提案制度の0.5ha以上の区域という条件を満たしています。また、県マス・市マスともに適合しています。

都市マスタープランで産業の集積を図る位置づけがある区域において土地利用を活性化させるため、三重県が令和3年3月に市街化調整区域における地区計画に関するガイドラインを改定し規制緩和を行いました。これを受けて令和4年3月に鈴鹿市の市街化調整区域における地区計画制度の運用基準を改定しています。改定内容は、運用基準第7条第3項に、ただし、地区計画を定める区域が前条の対象地区内であり、次の表の左欄にかかげる地区に応じ、それぞれ同表の右欄にかかげる要件のいずれかを満たした場合は、区域の面積規模を3ha以上とすることができる。を追加する改定を行い、3地区において3ha以上の

面積で地区計画ができるようになりました。

提案区域は、鈴鹿市都市マスタープランに定める市街地形成検討地区（工業系）の地区内であり 3 ha の緩和要件を満たしています。

本提案区域は、三重県都市計画区域マスタープランで、工業系土地利用の方針として、『工業系土地利用誘導ゾーン』と位置づけられ、大規模工業施設の立地を進めることとしております。積極的に企業誘致を図り、必要な都市基盤の整備を進めるゾーンとして、必要な都市施設の整備や企業の進出にあわせて、地区計画制度の適用を進めるエリアとされています。

また、鈴鹿市都市マスタープランでも、工業ゾーンの中の鈴鹿 IC 周辺ゾーンとして、恵まれた自然環境と広域交通利便性による開発ポテンシャルを活かし、周辺と調和を図り工業を中心に地場産業である農業や流通業務等の民間活力の導入を推進するゾーンとして位置づけしており、また、周辺環境に配慮しつつ、立地誘導を推進する市街地形成検討地区（工業系）にも設定されているエリアとなっています。良好な営農環境を確保しつつ、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図り、活力ある産業・物流業務を担うエリアとして位置づけられ、工業立地の推進を図る区域に定めており、まちづくりの方針に適合しています。

続きまして、提案者発意の地区計画の目標・方針と地区整備計画について説明します。土地利用の方針は、工場、物流倉庫、作業所といった工業の利便を増進するための土地利用を基本としています。道路については、開発の規準である 9 m の道路で、全ての路線において片側歩道を整備します。その他の地区整備計画としましては、容積率 200 %、建蔽率 60 %、壁面の位置の制限を道路境界から 3 m 以上としています。提案の計画図です。提案計画区域面積約 4.6 ha となります。区域内を通る道路は、幅員 9 m の道路です。既存水路の付け替えのための公共空地、区域内の東側中央部に調整池を設けます。

また本提案は、市街化調整区域における地区計画の運用基準に対して当該地区権利者について公共の所有部分を除く全員の同意を得ていることや計画区域面積が約 4.6 ha で運用基準において必要としている面積規模 3 ha 以上であること、さらに提案区域は鈴鹿市都市マスタープランにおいて市街地形成検討地区（工業系）に該当していることや提案計画は地区施設の整備主体が提案者であることが確実であり、周辺の集落等に悪影響を与えない位置で都市計画法第 33 条の公共施設整備水準が確保されていることや帰属先が確実であることから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ると言えます。

続きまして提案内容を踏まえて作成した行政素案について説明します。提案計画書の地区計画の目標・方針と地区整備計画と同じものです。提案計画書からの変更点は、区画道路幅員を 9 m とあったものを 9 m 以上としています。

行政素案の計画図をご覧ください。提案計画図からの変更点は、交差点形状を

各方向ともに右折車線を設けることとしたことから、区域道路幅員を9mとあったものを9m以上に変更しています。

最後に、都市計画決定までの流れについて日付を踏まえて再度説明します。

本日皆様から頂いた意見を基に原案の作成を行った後、条例縦覧及び法定縦覧を行い、11月頃に予定している都市計画審議会に諮問します。最終的に12月頃に都市計画決定の告示を行いたいと考えています。

以上で説明を終わります。

議長（委員長）

それでは、意見等をお願いします。

宮田委員

土地の権利者全員の同意と3分の2の同意について再度説明願います。

事務局

都市計画の提案制度において提案しようとする場合、土地の権利者3分の2以上の同意が必要となってきます。地区計画の決定をするには、土地の権利者100%同意、全員の同意が必要となります。

議長（委員長）

該当地は現在どのような土地利用がされていますか。

事務局

現在は農地として活用されており、農業委員会と農地転用の手続きについて協議中であり、農地転用の見込み有の状況です。

草川委員

議案書12ページ様式4の中にあるその他1名はどういった方ですか？

事務局

その他1名は、抵当権者になります。

議長（委員長）

当該地の周辺について産業集積が進んでいるとのことですが、周辺の状況について再度説明をお願いします。

事務局

都市マスタープランにおける市街地形成検討地区（工業系）に該当するエリアに含まれており、インター周辺の市街地形成検討地区は大半で産業集積が進んで埋まっている状況です。鈴鹿 IC へのアクセスの利便性を活かし、大規模開発にて産業集積が進み、近年では、深溝地区地区計画が策定され産業集積がされています。当該地は鈴鹿 IC 周辺で2ヶ所目の地区計画となります。

議長（委員長）

鈴鹿 IC につながる道路について、この地域の工業化が進むことにより、交通量等の懸念事項等がありますか？

事務局

鈴鹿 IC につながる都市計画道路「鈴鹿中央線」は、IC 周辺の産業集積による交通量の増加や市域への円滑な交通誘導を図るため、現在4車線化事業を進めているところです。道路の能力としても機能強化を図っています。

議長（委員長）

意見等出つくしたようですので、ここで意見をまとめたいと思います。

本日の議題1について、都市計画法における手続きを進めてもらうことについて、当小委員会としては、異存ないものとします。よろしいでしょうか。

（異議なし。）

では、この内容で事務局にて文書をつくらせることとします。議事録につきましては、作成し議事録署名人に署名頂くこととします。よろしくお願いします。最後になりましたが、その他事項について、事務局からお願いします。

事務局

議事録等ができましたら、署名人の方に署名を頂きに伺います。お伺いする前に連絡し、日程調整をさせていただきますので、よろしくお願いします。

議長（委員長）

これで、事項書の内容は委員の皆様の協力を得て全て終了することができました。委員の皆様、ありがとうございました。それでは、進行を事務局の方へお返しします。

事務局

これを持ちまして、本日の小委員会を終わります。本日はありがとうございました。

上記のとおり第 9 回鈴鹿市都市計画審議会小委員会の議事の経過及びその結果を明確にするためにこの議事録を作成し、議事録署名人 2 名が署名する

署名人 村 山 顕 人
(原本は自署)

署名人 草 川 喜 雄
(原本は自署)