

第52回 鈴鹿市都市計画審議会 議案書

令和5年11月10日（金）

鈴鹿市都市計画課

目 次

○議 題

(1) 諮問第1号 (P.1~P.8)

鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）について
（伊船地区 地区計画）

○そ の 他

(1) 鈴鹿市都市マスタープラン改定業務進捗報告

(2) 鈴鹿市景観計画について

諮問第 1 号 鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）について
（伊船地区 地区計画）

鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）

都市計画 伊船地区 地区計画を次のように決定する。

名 称		伊船地区 地区計画				
位 置		鈴鹿市伊船町地内				
面 積		約4.6ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の中心部から北西に約10km、東名阪自動車道鈴鹿ICから約1.5kmに位置し、都市計画道路鈴鹿中央線（主要地方道神戸長沢線）に接し、既存工業団地に隣接する区域であり、周辺は農地として利用されているほか、事業所・工場が点在する市街化調整区域となっている。</p> <p>平成31年に新名神高速道路鈴鹿PAスマートICが北西約5kmの位置で供用開始したことから、東名阪自動車道・新名神高速道路の広域交通利便性が一層高まっており、隣接地の既存工業団地と共に地域の活性化に繋がる産業・技術の拠点づくりを目標とする。</p>				
	土地利用の方針	工場、物流倉庫、作業所等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、適切な都市基盤施設の配置等により周辺環境と調和した土地利用を図る。				
	地区施設の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地へのアクセスの利便性を確保し都市計画道路鈴鹿中央線等の周辺の幹線道路への円滑な交通処理を行う幅員9mの道路を配置する。 2. 区域内の雨水調整機能を確保し、区域下流域への雨水排水の影響がないよう、公共空地として調整池及び水路を配置する。 				
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定めることにより、周辺環境に配慮した建築物等の誘導を図る。				
	緑化の方針	周囲の自然的景観との調和に配慮して、緑化を図る。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	【道路】				
		種別	名 称	幅員	延 長	備 考
		道路	1号道路	9m以上	約290m	
		【公共空地】				
		種別	名 称	面 積	備 考	
公共空地	調整池	約0.40ha				
	水路	約0.01ha				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2（わ）項に掲げるもの（当該地区計画区域内の事業所に勤務する者の寮及び寄宿舎を除く。） 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. 巡査派出所、郵便局その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人福祉センター、児童福祉施設その他これらに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 6. 公衆浴場 7. 診療所その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 8. 自動車教習所 9. 畜舎 10. 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第130条の2の2で定める処理施設の用途に供する建築物 11. 体育館その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 12. 展示場、ショールームその他これらに類するもの 13. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 14. 店舗、飲食店、遊技場、集会場その他これらに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。）
		建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の建蔽率の最高限度	60%
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は3m以上としなければならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は三重県屋外広告物条例の禁止地域の制限に準ずるとともに、自己の業務の用に供するものについては、建築物の屋上及び屋根面に設置してはならない。
		垣又は柵の構造の制限	垣又は柵は、次に定めるところにより設置するものとする。 1. 道路境界線側に垣又は柵（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 （1）生垣 （2）宅地地盤から高さが3m以下のフェンス、鉄柵等を基本とする 2. 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から60cm以下とする。
備考 表中「建築基準法別表第2」とあるのは「都市緑地法等の一部を改正する法律」（平成29年法律第26号）により改正された建築基準法別表第2をいう。			

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由 書

当該地区は、鈴鹿市の中心部から北西に約10km、東名阪自動車道鈴鹿ICから約1.5kmに位置し、(都)鈴鹿中央線に接し広域交通の利便性に優れた地域で、既存工業団地に隣接する区域であり、周辺は農地として利用されているほか、事業所・工場が点在する周辺の自然環境と調和した工業地として発展している。

また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」である「都市計画区域マスタープラン」では、工業系土地利用誘導ゾーンとして位置付けられており、大規模工業施設の立地を進めることとされている。その外、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を踏まえて策定された、「鈴鹿市都市マスタープラン」では、鈴鹿IC周辺ゾーン、新土地需要エリア及び市街地形成検討地区(工業系)として位置付けており、将来的な工業地需要に合わせて計画的な土地利用誘導を検討することとしている。

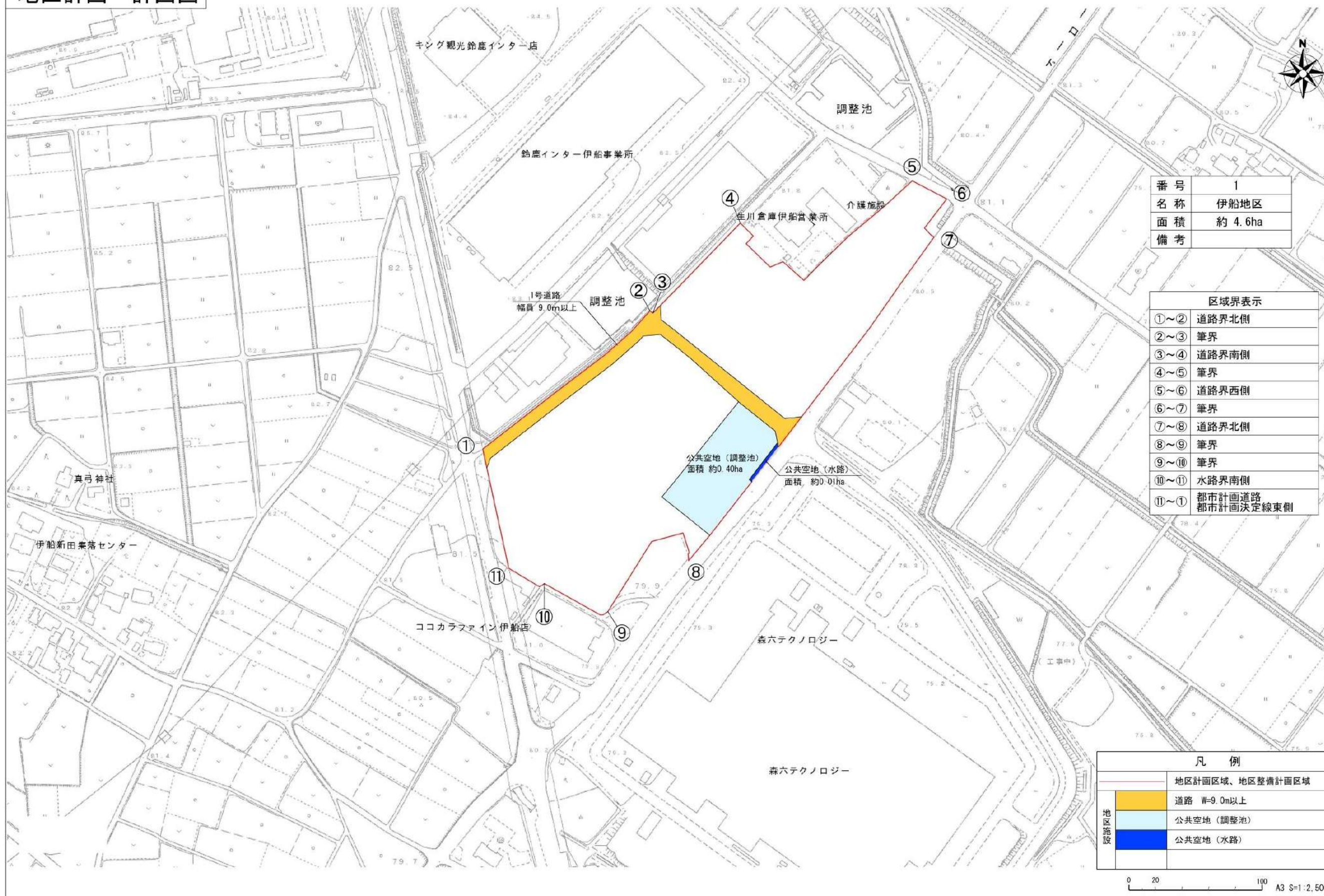
本地区は、昭和46年の区域区分導入当初から市街化調整区域であり、現状農地であるが、開発事業者発意の元、都市計画法第21条の2に定められた都市計画の提案制度により、市街化調整区域における非住居系の地区計画が提案された。これに基づき大規模な工業地や物流業務地の団地造成開発が計画されていることから、都市基盤整備の整った良好な工業団地としての発展が期待されるため、今回地区計画を決定するものである。

「鈴鹿市都市マスタープラン」の基本理念のひとつである「活力ある都市づくり」を目指す本市において、鈴鹿ICや鈴鹿PAスマートIC周辺における土地利用の活性化が求められていることから、地区計画の策定にあたっては、工業地を中心に地場産業や流通業務等の立地を誘導するために、建築物の用途の制限で集客施設となり得るものを制限し、周辺環境と調和した工業地の形成に資するものとする。

区域界表示書

番号	地区名	面積	
1	伊船地区	約 4.6ha	
測点	位置表示	区間	区間表示
①	都市計画道路決定線東側境界線と市道伊船 252 号線北側境界線との交点		
		①-②	道路界北側
②	伊船町字北上ノ割 2040-3 の東側境界線と市道伊船 106 号線北側境界線との交点	②-③	筆界
③	伊船町字北上ノ割 2040-1 の東側境界線と市道伊船 106 号線南側境界線との交点	③-④	道路界南側
④	伊船町字北上ノ割 2020-2 の東側境界線と市道伊船 106 号線南側境界線との交点	④-⑤	筆界
⑤	伊船町字北上ノ割 2029-1 の南側境界線と市道深溝伊船線西側境界線との交点	⑤-⑥	道路界西側
⑥	伊船町字北下ノ割 2119 の南側境界線と市道深溝伊船線西側境界線との交点	⑥-⑦	筆界
⑦	伊船町字北下ノ割 2121-1 の東側境界線と市道花川東庄内線南側境界線との交点	⑦-⑧	道路界北側
⑧	市道伊船 252 号線西側境界線と市道花川東庄内線北側境界線との交点	⑧-⑨	筆界
⑨	伊船町字北下ノ割 2176 の南側境界線と水路東側境界線との交点	⑨-⑩	筆界
⑩	伊船町字北下ノ割 2176 の南側境界線と水路南側境界線との交点	⑩-⑪	水路界南側
⑪	都市計画道路決定線東側境界線と水路南側境界線との交点	⑪-①	都市計画道路 都市計画決定線東側

地区計画 計画図

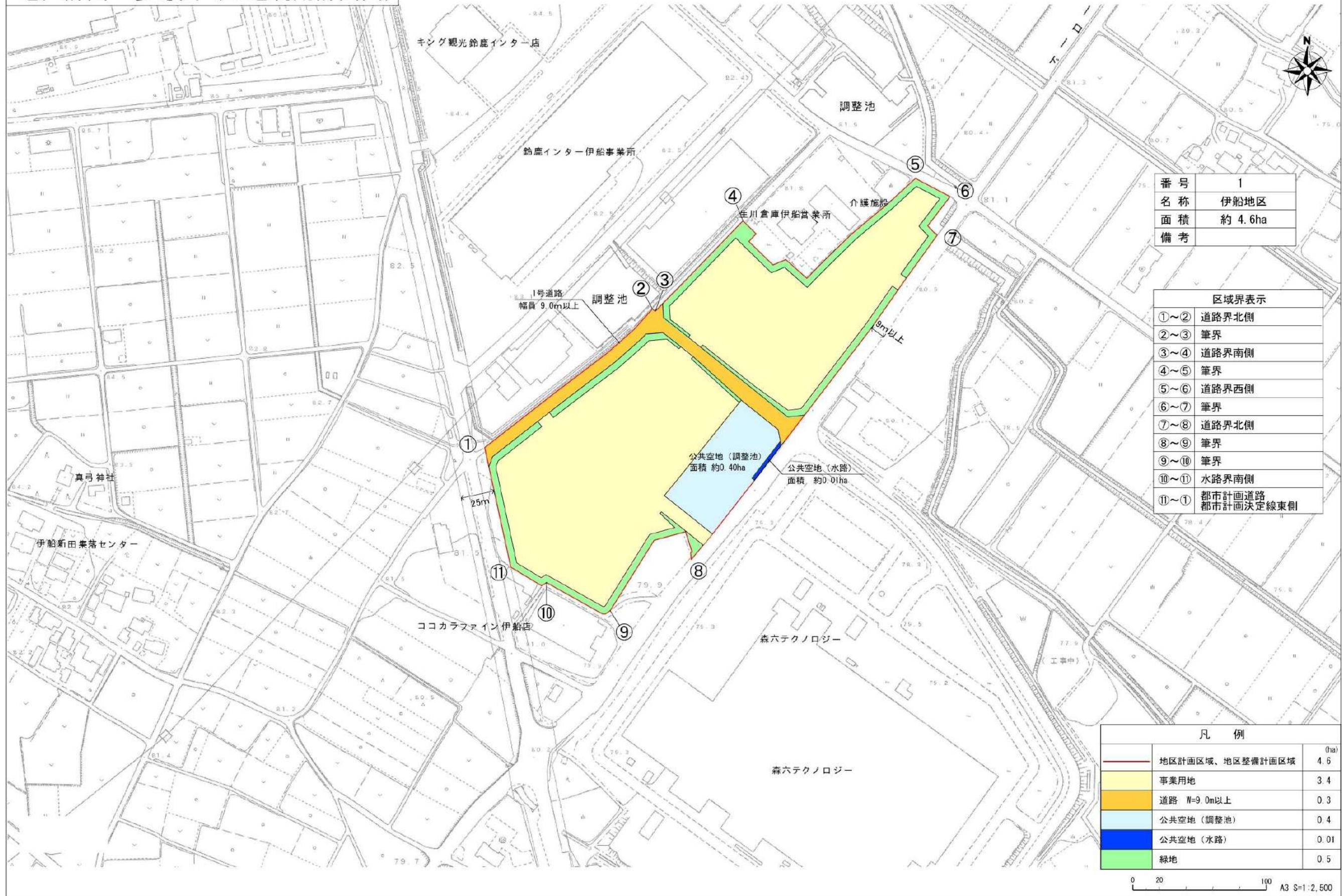


番号	1
名称	伊船地区
面積	約 4.6ha
備考	

区域界表示	
①～②	道路界北側
②～③	筆界
③～④	道路界南側
④～⑤	筆界
⑤～⑥	道路界西側
⑥～⑦	筆界
⑦～⑧	道路界北側
⑧～⑨	筆界
⑨～⑩	筆界
⑩～⑪	水路界南側
⑪～①	都市計画道路 都市計画決定線東側

凡例	
	地区計画区域、地区整備計画区域
	道路 W=9.0m以上
	公共空地 (調整池)
	公共空地 (水路)

地区計画 参考図 (土地利用計画図)



番号	1
名称	伊船地区
面積	約 4.6ha
備考	

区域界表示	
①～②	道路界北側
②～③	筆界
③～④	道路界南側
④～⑤	筆界
⑤～⑥	道路界西側
⑥～⑦	筆界
⑦～⑧	道路界北側
⑧～⑨	筆界
⑨～⑩	筆界
⑩～⑪	水路界南側
⑪～①	都市計画道路 都市計画決定線東側

凡例		(ha)
	地区計画区域、地区整備計画区域	4.6
	事業用地	3.4
	道路 W=9.0m以上	0.3
	公共空地(調整池)	0.4
	公共空地(水路)	0.01
	緑地	0.5

0 20 100 A3 S=1:2,500