第10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7年5月30日（金）14時25分から15時15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）
岡 良浩
草川 喜雄
打田 真介
欠席：山路 由実子、村山 顕人
(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 富尾 文哉
同課計画・景観グループ 副参事兼グループリーダー 森下 文雄
同グループ 鈴枝 寛規、今村 瞭佑
- 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）)
【国府第1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：打田委員、岡委員
- 8 配布資料：第10回 鈴鹿市都市計画審議会小委員会 事項書
第10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10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2年ぶりの開催となり一部委員の変更があるので名簿順に紹介し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。

(職員順次紹介)

改めまして、委員の皆様、よろしくお願ひします。

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」です。この都市計画の提案について、令和7年1月24日付けで提案を受理し、3月10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、お手元に配布した資料の確認をお願いします。

- ・第10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岡委員をお願いします。それでは、磯部委員長、議事進行をお願いします。

議長（委員長）

それでは、規定により私が議長を務めます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。本日は、村山委員・山路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村山委員からコメントをいただきましたので、後ほど事務局から紹介します。山路委員からは、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、打田委員と岡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「国府第1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7年1月24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です。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諮り、行政として都市計画決定の必要性があると判断したので、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について説明します。都市計画の提案制度は、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関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。

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。

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できます。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同法第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できます。

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「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。

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3月10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】国府第1地区地区計画の説明に移ります。本提案の区域は鈴鹿サーキットの西側で、県営鈴鹿スポーツガーデンの北側が提案区域です。本提案がなされた理由として、令和5年11月に国道23号中勢バイパスが全線開通し、三重県内はもとより伊勢湾岸自動車道・東海環状自動車道等への良好なアクセスが確保され、伊勢湾岸エリアとも短時間で結ばれることにより、東名阪自動車道・新名神高速道路と共に広域交通網が活用できる地区となり、周辺の既存工業団地等と共に工業系の市街地を形成し「産業・技術の拠点」になることがあげられています。提案は、工業団地の開発を前提とした、市街化調整区域における、非住居系の地区計画です。提案者は、提案区域内の土地所有者で、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19.3ha、提案制度の0.5ha以上の区域という条件を満たしており、地区計画の面積規模である5ha以上についても満たしています。同意の状況に関する情報について説明します。区域内の土地の権利者は、提案者が買収を進めており、公共用地の一部を除き、提案者が購入予定です。買収については、契約途中のものもあります。同意率は96.76%であり、提案に必要な2/3以上の同意を得て

います。同意の得られていない地権者は1名いますが、6月中に協議が完了する見通しです。地区計画の策定に必要な権利者全員の同意に向けて手続き中です。また、県マス・市マスともに適合しています。

提案区域は、都市計画道路汲川原橋徳田線と市道関亀山鈴鹿線の広域幹線軸の沿道に位置づけられた、新土地需要エリアに該当しています。鈴鹿市都市マスタープランにおいて本エリアは、大規模な工業地や物流業務地の開発需要に対応するため、道路整備等条件の整った箇所について、地区計画制度等による計画的な土地利用を図るとしています。

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、開発許可規準である9m以上の道路で、片側歩道を整備します。その他の地区整備計画は、容積率200%、建蔽率60%、壁面の位置の制限を道路境界から3m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19.3haです。区域内を通る道路は、幅員9mの道路です。公共空地の水路、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の目途が立っていることや計画区域面積が約19.3haで運用基準において必要としている面積規模5ha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新土地需要エリア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。提案計画書の地区整備計画から建築物の用途の制限において、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、この記載を行政素案からは削除しています。その他の部分は提案の内容と変更点はありません。

行政素案の計画図をご覧ください。提案計画図から公共施設となる道路、水路、調整池について大きな変更点はありません。行政素案の参考図（土地利用計画図）において、区域外工事で、地区計画区域北側、都市計画道路との接続部に安全対策として加速車線、減速車線を設け、また、南側市道から地区計画区域への出入り部分については、市道に右折車線を設け安全対策を図ります。この2点が、区域外工事になりますが、提案図面からの変更点になります。

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。

最後に、村山委員から事前に頂いておりますコメントを紹介し、コメントに対する事務局の回答を説明します。

地区の外周に緩衝帯があり、これは緑地であると理解した。周辺が森林等の自然的土地利用である本地区の外周に緩衝帯が必要かどうか疑問がある。むしろ、地区内の道路沿道や工場等敷地内に雨水マネジメント機能を持つグリーンインフラを整備し、雨水管や調整池への負担を軽減する「Nature-based Solution（自然に基づく解決策）」を導入した方が良いのではないかと。また、調整池の周辺にも緑地を整備し、就業者のウェルビーイングに貢献するような親水空間（雨天時は調整池として機能）をデザインするのが良いのではないかと。生物多様性の観点からもこのような緩衝帯・緑地整備の方が優れていると考えられる。とのコメントをいただきました。

外周部の法面を緑化することで、法面が崩れることを防止する法止めの意味合いとして緩衝緑地を設置しています。また、開発許可の基準、工場立地法において緩衝緑地を周辺部に配置することが求められています。

地区内の道路沿道や工場敷地内へのグリーンインフラについては、景観の届出において、道路などの公共の場所に面するなど周囲から良く見える部分を中心に緑化を進める、敷地内には、生育環境に合った樹木の植栽等を高木・中木・低木をバランスよく配置するなど潤いのある景観を形成することを協議事項としてあげており、緑化の促進を図ります。

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。

議長（委員長）

切土盛土をして平らにするイメージだが、現況の地形はどういった状況か。

事務局

本区域は周辺道路に比べて低い谷地である、区域内の土を移動させ切土盛土でプラスマイナス0になると聞いている。

岡委員

開発による森林伐採に伴いそこに住むイノシシ、サルなどの鳥獣が別の場所に出没すると思われるが、何か対策をするのか。また、地元からそういった意見は無かったのか。

事務局

地元説明において、森林伐採に伴う鳥獣被害を懸念する声はあった。行政からは、防護柵設置補助金制度を案内させていただいた。

岡委員

住宅地へ鳥獣が出没する懸念に対しての対策は。桑名市において開発に伴ってサルが市街地に出没し、人に危害を加えたこともあったと聞く。

事務局

サルドコネットというサルの居場所を SNS 等で情報共有するなど対策を行っている。鳥獣被害について農林部局と連携を図り対策を図っていきたい。

草川委員

計画図について、2号道路及び3号道路について説明願いたい。

事務局

3号道路は、既存の地道の機能回復道路である。

2号道路は、将来的に北側に地区計画区域拡大可能性があることからつけた道路で、また、区域外の北側からの土水路を2号道路に埋設する雨水排水管に接続し下流に雨水を流す役割のための公共用地でもある。

岡委員

調整池の高さは周辺敷地と比べて低い位置にあるか。雨水調整池に向けて流れていくことでよいか。

事務局

調整池は周辺より低い位置にあり、区域内の雨水は調整池に流入する。

岡委員

村山委員のコメントは、外周部ではなく道路沿いに緑化を求めるものか。

事務局

村山委員からのコメントで外周部ではなく、区画道路沿道の緑化をした方が良いとのコメントであった。事務局としては、都市計画法の開発基準や工場立地法等において外周部は、緩衝帯を設ける必要があり、区画内においては、景観法届出が必要な規模の建築が想定されるため、景観届においてバランスよく緑化

を求めていく指導をしていきたい。

岡委員

緩衝緑地は必ずしなければならないものなのか。

事務局

緩衝帯は必ずしも緑地である必要は無く、工場立地法では、物流倉庫か工場かで周辺の緩衝帯・緩衝緑地の必要性が変わる。工場、物流倉庫どちらが来てもしいように緩衝帯を設ける設計としている。

岡委員

一団の工業団地としての意味合いで外周部に緩衝帯を設けているのですね。

議長（委員長）

この場合の緑地は高木である必要性は無いか。

事務局

高木でなくても大丈夫です。高木・中木・低木等バランスよく配置を求める。また、法止めの意味合いもあり緑化を行う。

岡委員

法面の緑化について、景観法届出において規制はあるか。

事務局

法面の緑化についての規制は無いが、道路などの公共の場所に面するなど周囲から良く見える部分を中心に緑化を進める制度設計になっている。

議長（委員長）

村山委員のコメントであるように、道路面への緑化が今後緑豊かな空間になる可能性があるということか。

事務局

行政としては緑化を促す、最終的な判断は事業者になると考えている。

打田委員

建物の最高高さの制限を設けていないが、周辺への日影の影響は無いか。

事務局

建ぺい率容積率の制限を設けていることから、高層の建物がくることは想定していない。また、緩衝帯を設けることから区域外に影響がある影が落ちることは無いと思われる。

草川委員

区画の近くに国府台の住宅団地があるが工業団地ができることで心配の声は上がっていないか。

事務局

現時点で国府台の自治会から意見等は出ていない。

岡委員

都市計画道路汲川原橋徳田線との接続部分について、再度説明願う。

事務局

今回の区画の都市計画道路との接続部は、近くに信号機のある交差点、信号機を設置予定の交差点に挟まれた部分であり、中央分離帯も設置されていることから、信号機を設置することが困難で、中央分離帯を開けることも危険であると判断した。安全対策として加速車線、減速車線を設けることとした。

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。

緑化については景観の届出において協議する。

周辺の土地利用との関係性について確認できた。

幹線道路との接続部の安全性を確認できた。

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、後日議事録とあわせて各委員に報告し確認いただくこととします。

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、よろしくお願ひします。

議長（委員長）

これで、事項書の内容は委員の皆様のご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10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 打 田 真 介
(原本は自署)

署名人 岡 良 浩
(原本は自署)