第１０回　鈴鹿市都市計画審議会小委員会　　議案書

令和７年５月３０日

鈴 鹿 市 都 市 計 画 課

目　　次

１　【議題１】　国府第１地区　地区計画

（１）　提案書　　（様式２）　・・・１

（２）　計画素案　　（様式３）　・・・２

１）　地区計画方針　・・・３

２）　地区整備計画　・・・３

３）　位置図　・・・５

４）　計画図　・・・６

５）　土地利用計画図　・・・７

（３）　土地の所有者の同意を証する書類　　（様式４）　・・・８

（４）　提案する都市計画の周辺環境への影響について　　（様式６）　・・・９

（５）　行政素案　・・１０

１）　地区計画方針　・・１０

２）　地区整備計画　・・１１

３）　計画図　・・１２

４）　参考図（土地利用計画図）　・・１３

別添資料　　鈴鹿市都市計画提案制度手続要領

都市計画の提案の流れ

市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（非住居系）

【議題１】

［様式２］

都　市　計　画　提　案　書

鈴鹿市長　　末松　則子　様

都市計画法第２１条の２の規定に基づき、都市計画の決定又は変更について提案します。

なお、提出書類等については事実と相違ありません。

令和　７年　１月２４日

株式会社イケダエステート

提案者　　氏　名　代表取締役　　田中　久司

（団体の場合はその名称）

住　所　鈴鹿市池田町1140-6

（団体の場合は主たる事務所の所在地）

連絡先　059-383-7172

収受
鈴鹿市
-7. 1. 24
都市計画課
第1238号

都市計画を定めようとする区域の情報　［様式３］

位　　置	鈴鹿市国府町・御薗町
面　　積	１９．３ha
筆　　数	１９８筆
土地所有者の数	３３名
現在の都市計画	都市計画区域　　市街化調整区域

提案内容に関する情報

提案の理由	本区域は、鈴鹿市の南部、中心部より直線距離で約 6.8km 程度の位置にあり、国道 23 号中勢バイパスまで約 2 ㎞、東名阪自動車道鈴鹿 IC まで約 9.3 ㎞、新名神高速道路鈴鹿スマートICまで約13㎞と交通アクセスの良好な場所となっている。また､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、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である。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」づくりを目指した鈴鹿市都市マスタープランの一役を担うものである。
提案の内容（都市計画の種類及び内容）	本区域周辺は、すでに整備済の御薗工業団地、天名工業団地及び企業・工場等が整備され、市道汲川原橋徳田線及び市道御薗 159 号線に接する位置にある。本提案は、工業専用地域としての地区整備を目的とし、道路・インフラ施設等の整備を適正かつ合理的に行い、周辺環境と調和した健全な都市環境の形成を図るものである。
その他（景観への配慮）	本区域周辺は、スポーツガーデン等レクリエーション施設が整備されており、極力現況樹種を生かした造成森林を形成し、周辺環境にふさわしい景観形成を図ります。

■地区計画　説明書

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>国府第１地区　地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>鈴鹿市国府町・御薗町地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約１９．３ha</td></tr>
<tr><td rowspan="5">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>地区計画の目標</td><td>本区域は、鈴鹿市の中心部から南に直線距離で約 6.8km 程度の位置にあり、国道 23 号中勢バイパスまで約 2 ㎞、東名阪自動車道鈴鹿 IC まで約 9.3 ㎞、新名神高速道路鈴鹿スマート IC まで約 13 ㎞と交通アクセスの良好な場所となっている。また、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、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である。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」づくりを目指した鈴鹿市都市マスタープランの一役を担うものである。</td></tr>
<tr><td>土地利用の方針</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備方針</td><td>１．工場敷地へのアクセスの利便性を確保し、県道三行庄野線及び都市計画道路汲川原橋徳田線等の幹線道路への円滑な交通処理を行うため、区域内に幅員９ｍ以上の道路を配置する。
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を配置する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備方針</td><td>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、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、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、周辺の環境に配慮した建築物等の誘導を図る。</td></tr>
<tr><td>緑　化　の　方　針</td><td>周囲の自然的景観との調和に配慮して、緑化を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>【道路】
<table>
<tr><th>種別</th><th>名　称</th><th>幅員</th><th>延　長</th><th>備　　考</th></tr>
<tr><td rowspan="3">道路</td><td>１号道路</td><td>９ｍ以上</td><td>９０８ｍ</td><td>片側歩道</td></tr>
<tr><td>２号道路</td><td>９ｍ以上</td><td>１０４ｍ</td><td>片側歩道</td></tr>
<tr><td>３号道路</td><td>４ｍ以上</td><td>１９９ｍ</td><td></td></tr>
</table>
【公共空地】
<table>
<tr><th>種別</th><th>名　称</th><th>面　　積</th><th>備　　考</th></tr>
<tr><td rowspan="3">公共空地</td><td>調整池</td><td>約１．１７ha</td><td></td></tr>
<tr><td>１号水路</td><td>約０．２９ha</td><td></td></tr>
<tr><td>２号水路</td><td>約０．０２ha</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>建築物の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる用に供する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、児童厚生施設その他これらに類するもの（就労者の為に建築物の付帯施設として設置されるものを除く。）</td></tr>
</table>

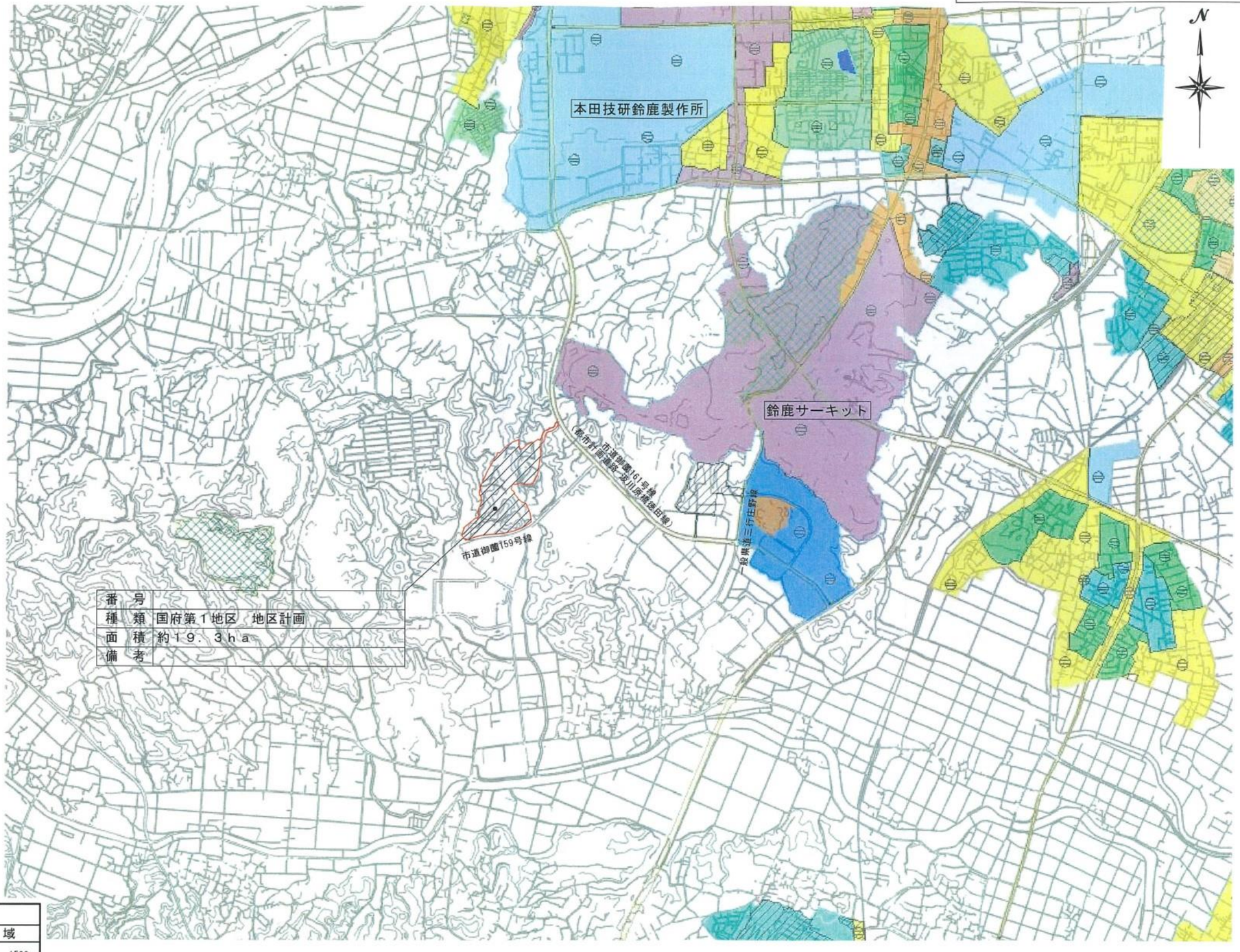
地区整備計画	建築物の用途の制限	６．　公衆浴場 ７．診療所その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） ８．自動車教習所 ９．　畜舎 10．卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第 130 条の２の２で定める処理施設の用途に供する建築物 11. 体育館その他これに類するもの（就労者の為に建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 12. 展示場、ショールームその他これらに類するもの 13. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類するもの 14. 店舗、飲食店、遊技場、集会場その他これらに類するもの（就労者の為に建築物の付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	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６０㎝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」

総　括　図　　S=1:25,000

都市計画凡例

用途地区	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	高度利用地区
	準防火地域
	臨港地区
	地区計画

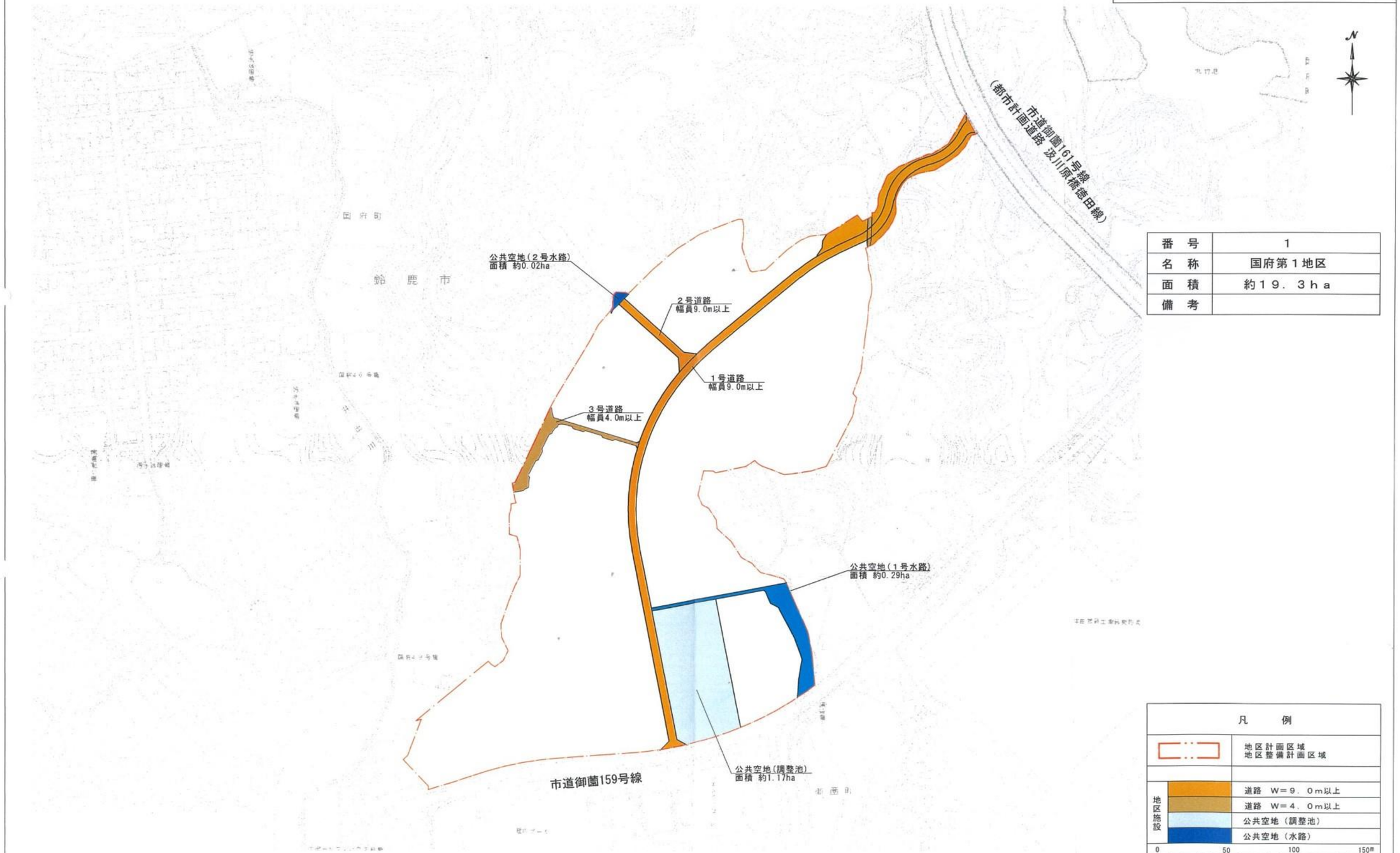


番　号	
種　類	国府第１地区　地区計画
面　積	約１９．３ｈａ
備　考	

凡　例	
	地区計画区域

0　500　1000　1500m

計　画　図　　S=1:4,000



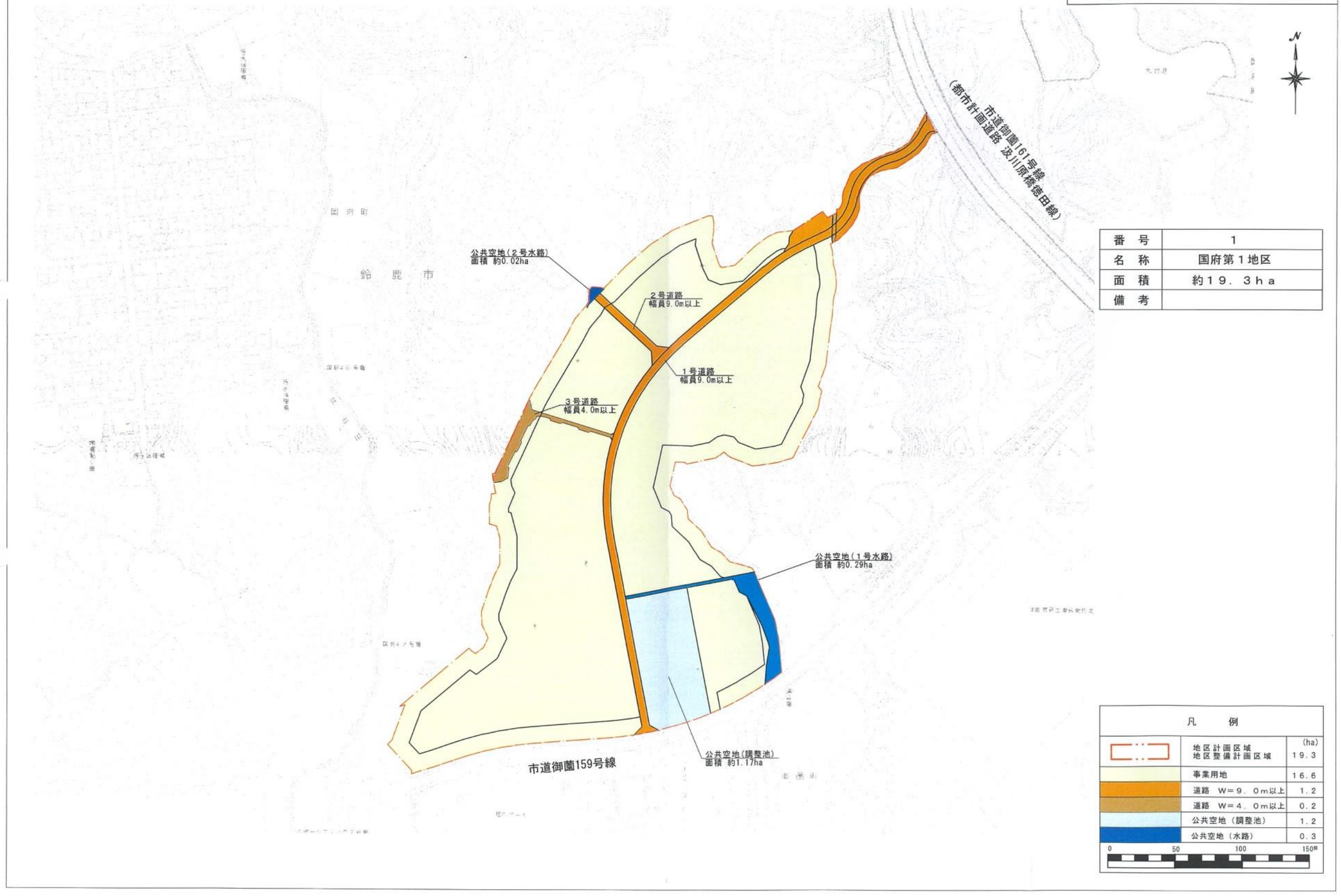
番　号	1
名　称	国府第１地区
面　積	約１９．３ｈａ
備　考	

凡　例

- 地区計画区域 / 地区整備計画区域
- 地区施設
  - 道路　W＝９．０m以上
  - 道路　W＝４．０m以上
  - 公共空地（調整池）
  - 公共空地（水路）

0　50　100　150m

参　考　図
（土地利用計画）　S=1:4,000



番　号	1
名　称	国府第１地区
面　積	約１９．３ｈａ
備　考	

凡　例

		(ha)
	地区計画区域 地区整備計画区域	１９．３
	事業用地	１６．６
	道路　Ｗ＝９．０ｍ以上	１．２
	道路　Ｗ＝４．０ｍ以上	０．２
	公共空地（調整池）	１．２
	公共空地（水路）	０．３

0　50　100　150m

同意の状況に関する情報　　[様式４]

			数		数		%
土地所有者の数	所有者	区域内総数	29.9	同意者数	28.9	同意率	B/A×100＝
	借地権		0		0		―
	その他地役権		1		1		―
	合　計		A 30.9		B 23		96.76
面積	所有者	総面積	188,292.78 169,427.00	同意面積	188,846.74 169,345.00	同意率	D/C×100＝
	借地権		0		0		―
	その他地役権		1,568.39 3,943.00		1,568.39 3,943.00		―
	合　計		C 189,861.17 173,370.00		D 188,846.74 169,345.00		99.1 97.7
備考	※面積の上段は実測、下段は公簿です。 開発許可取得後に、公共用地の一部を除き、提案者が購入予定。						

周辺環境等への検討に関する資料

［様式６］

当該都市計画の提案により行われるまちづくりによって、現状の都市計画で行われるまちづくりと比較して、周辺環境等にどのような効果または影響を与えるか、検討した内容について記述ください

自然環境（大気、騒音、水質、日照など）に関すること 生産環境に関して工場建物の建屋構造に防音設備を取り入れる等また、敷地内緑地及び外周には緩衝帯を設置し周囲との離隔を保つことにより、大気・騒音等の影響を周囲に与えないよう配慮いたします。 また、工場からの排水については適切な排水処理設備を用い浄化槽処理水専用管を設けることにより、周辺への公害を与えないよう配慮するとともに、周辺の農地への日照に関しても支障がないような工場建物の配置・高さの計画をいたします。
生態系（動・植物）に関すること 当該地の現状（農地・山林等）から生態系に配慮すべき項目には該当しません。
周辺のまちとの調和（景観、周辺地域との交流など）に関すること 当該地の現状をふまえ、周辺の農地等に面する箇所には緑地・緩衝帯を配置します。 なお、建物の意匠・形態については鈴鹿市景観計画の内容に適合するように努めるとともに、工業系市街化区域にふさわしい景観となるよう配慮いたします。
その他（交通、福祉のまちづくりなど）に関すること 現況交通に極力支障を与えないよう、区域内に幅員 9.0ｍの幹線道路を設置します。 また、この幹線道路は既存幹線道路に 2 カ所接続することで、場内交通を分散し極力現況交通に支障がないような計画とします。 区域内には降雨災害を未然に防止するため、所定の容量・構造等を備えた洪水調整池を設置し、地区内はもとより周辺地区、区域下流域への影響もないよう配慮いたします。

行政素案

鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）

都市計画　国府第１地区　地区計画を次のように決定する

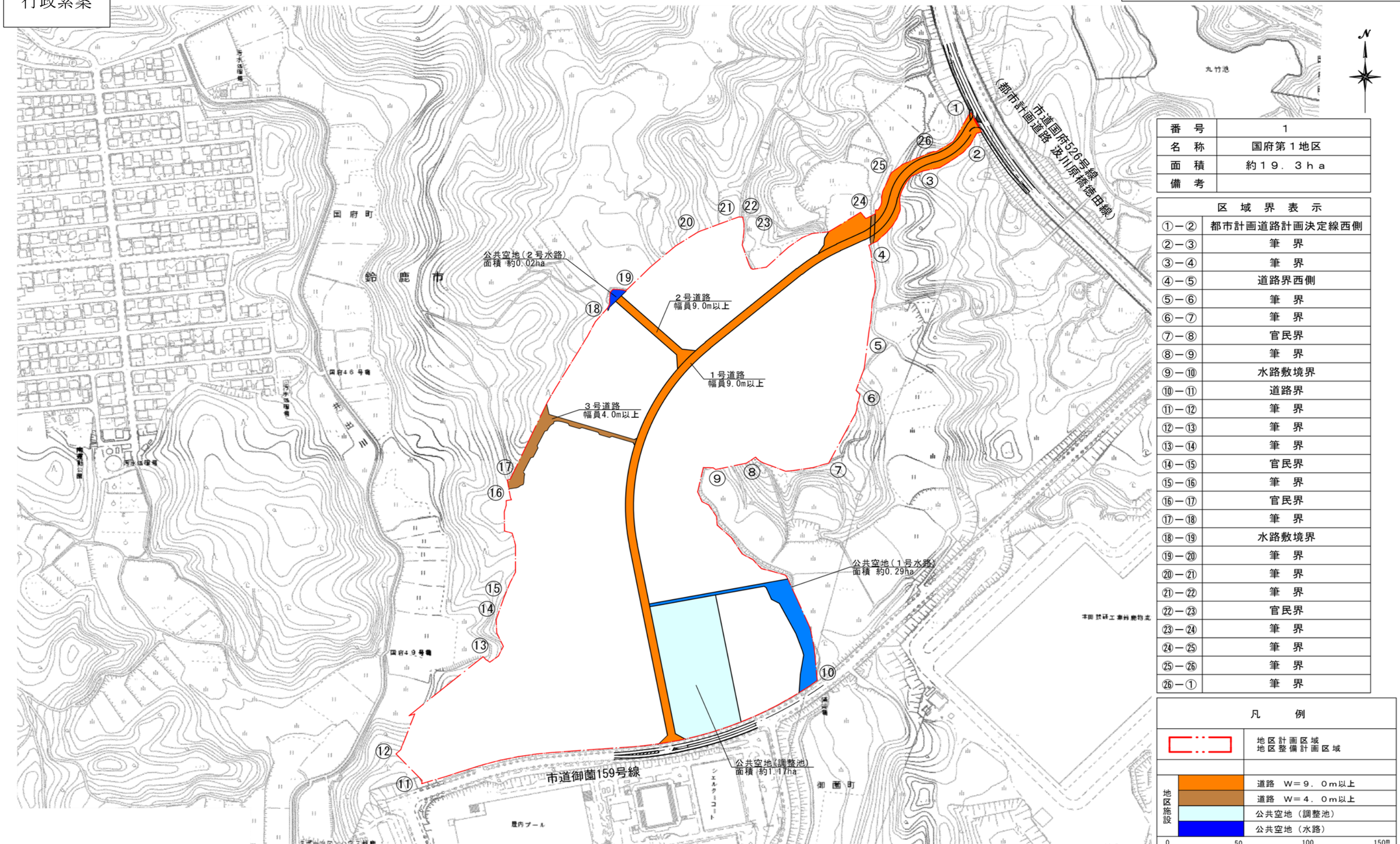
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="5">国府第１地区　地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="5">鈴鹿市国府町・御薗町地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="5">約１９．３ha</td></tr>
<tr><td rowspan="5">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>地区計画の目標</td><td colspan="5">本地区は、市の中心部から南に約７㎞、東名阪自動車道鈴鹿ＩＣから約１３㎞に位置し、都市計画道路汲川原橋徳田線に接し、国道２３号中勢バイパスまで約２㎞、東名阪自動車道鈴鹿 IC まで約９㎞、新名神高速道路鈴鹿スマート IC まで約１３㎞と交通アクセスの良好な場所で、既存工業団地に近接する区域であり、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。また、令和５年１１月に国道２３号中勢バイパスが全線開通し、三重県はもとより湾岸自動車道・東海環状自動車道等への良好なアクセスが確保され、湾岸エリアとも短時間で結ばれることにより、東名阪自動車道路・新名神自動車道路と共に広域交通網が活用できる地区である。その広域交通利便性、周辺の既存工業団地等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。</td></tr>
<tr><td>土地利用の方針</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備方針</td><td colspan="5">１．工場敷地へのアクセスの利便性を確保し、県道三行庄野線及び都市計画道路汲川原橋徳田線等の幹線道路への円滑な交通処理を行うため、区域内に幅員９ｍ以上の道路を配置する。
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を配置する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備方針</td><td colspan="5">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、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、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、周辺の環境に配慮した建築物等の誘導を図る。</td></tr>
<tr><td>緑化の方針</td><td colspan="5">周囲の自然的景観との調和に配慮して、緑化を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="5">【道路】</td></tr>
<tr><td>種別</td><td>名　称</td><td>幅員</td><td>延　長</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路</td><td>１号道路</td><td>９ｍ以上</td><td>９０８ｍ</td><td>片側歩道</td></tr>
<tr><td>２号道路</td><td>９ｍ以上</td><td>１０４ｍ</td><td>片側歩道</td></tr>
<tr><td>３号道路</td><td>４ｍ以上</td><td>１９９ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">【公共空地】</td></tr>
<tr><td>種別</td><td>名　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共空地</td><td>調整池</td><td colspan="2">約１．１７ha</td><td></td></tr>
<tr><td>１号水路</td><td colspan="2">約０．２９ha</td><td></td></tr>
<tr><td>２号水路</td><td colspan="2">約０．０２ha</td><td></td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる用に供する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 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、児童厚生施設その他これらに類するもの（就労者の為に建築物の付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（就労者の為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（就労者の為に建築物の付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％
	建築最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	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６０㎝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」

行政素案

計　画　図　　S=1:4,000



番　号	1
名　称	国府第１地区
面　積	約１９．３ｈａ
備　考	

区　域　界　表　示	
①－②	都市計画道路計画決定線西側
②－③	筆　界
③－④	筆　界
④－⑤	道路界西側
⑤－⑥	筆　界
⑥－⑦	筆　界
⑦－⑧	官民界
⑧－⑨	筆　界
⑨－⑩	水路敷境界
⑩－⑪	道路界
⑪－⑫	筆　界
⑫－⑬	筆　界
⑬－⑭	筆　界
⑭－⑮	官民界
⑮－⑯	筆　界
⑯－⑰	官民界
⑰－⑱	筆　界
⑱－⑲	水路敷境界
⑲－⑳	筆　界
⑳－㉑	筆　界
㉑－㉒	筆　界
㉒－㉓	官民界
㉓－㉔	筆　界
㉔－㉕	筆　界
㉕－㉖	筆　界
㉖－①	筆　界

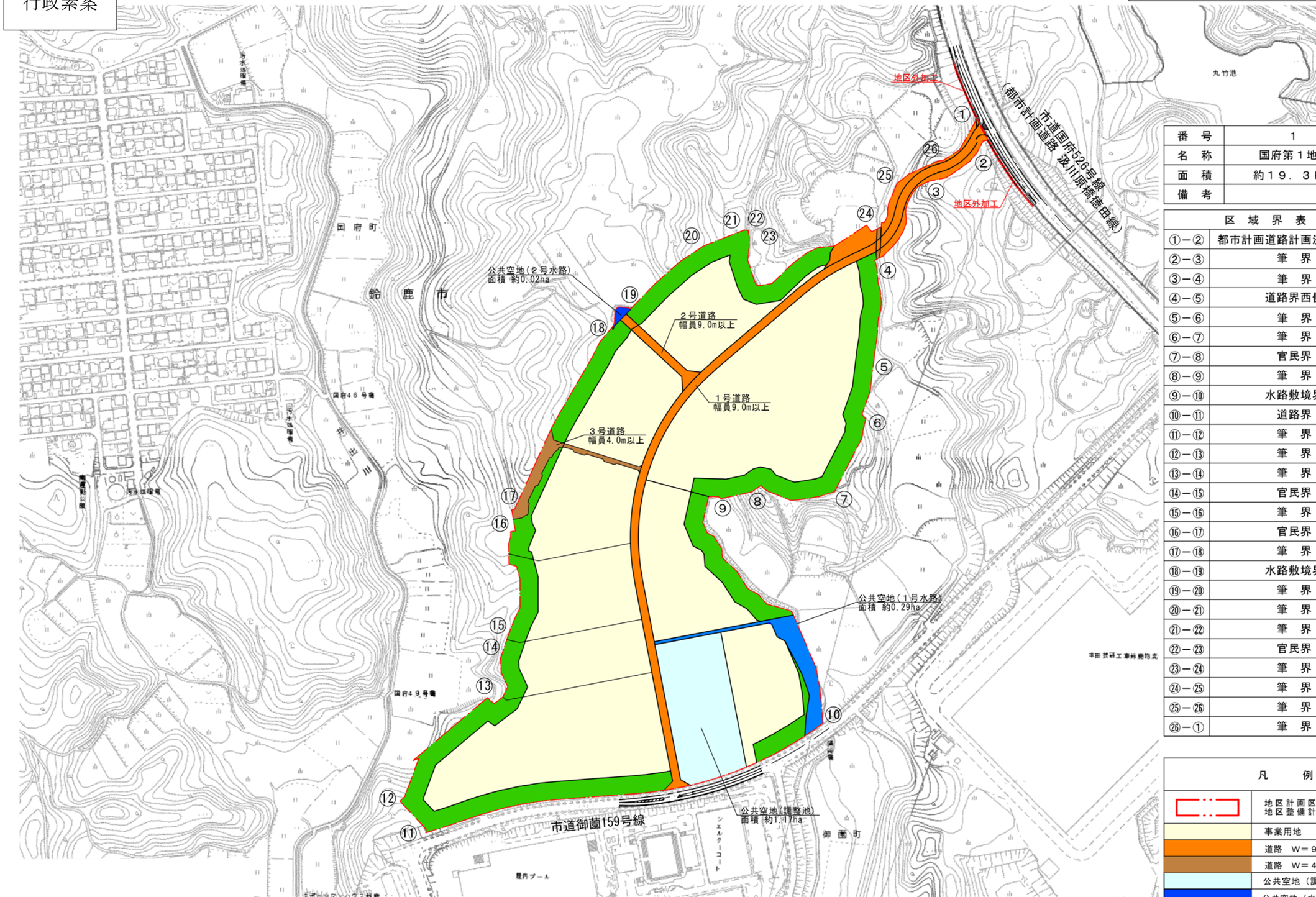
凡　　例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
地区施設	道路　Ｗ＝９．０ｍ以上
	道路　Ｗ＝４．０ｍ以上
	公共空地（調整池）
	公共空地（水路）

0　50　100　150m

行政素案

参　考　図
（土地利用計画）

S=1:4,000



番　号	1
名　称	国府第１地区
面　積	約１９．３ｈａ
備　考	

区　域　界　表　示	
①－②	都市計画道路計画決定線西側
②－③	筆　界
③－④	筆　界
④－⑤	道路界西側
⑤－⑥	筆　界
⑥－⑦	筆　界
⑦－⑧	官民界
⑧－⑨	筆　界
⑨－⑩	水路敷境界
⑩－⑪	道路界
⑪－⑫	筆　界
⑫－⑬	筆　界
⑬－⑭	筆　界
⑭－⑮	官民界
⑮－⑯	筆　界
⑯－⑰	官民界
⑰－⑱	筆　界
⑱－⑲	水路敷境界
⑲－⑳	筆　界
⑳－㉑	筆　界
㉑－㉒	筆　界
㉒－㉓	官民界
㉓－㉔	筆　界
㉔－㉕	筆　界
㉕－㉖	筆　界
㉖－①	筆　界

凡　例		
	地区計画区域 地区整備計画区域	(ha) １９．３
	事業用地	１２．７
	道路　Ｗ＝９．０ｍ以上	１．２
	道路　Ｗ＝４．０ｍ以上	０．２
	公共空地（調整池）	１．２
	公共空地（水路）	０．３
	緩衝帯	３．７

0　50　100　150m