

第 55 回 鈴鹿市都市計画審議会 議事要約書

- 1 日時：令和 7 年 10 月 27 日（月）15 時 00 分から 16 時 00 分
- 2 会場：鈴鹿市役所 本館 5 階 502・503 会議室
- 3 出席者：
（都市計画審議会委員）
（オンライン出席）
坂口博文、村山顕人、福田ミキ
（会場出席）
磯部友彦（会長）、山路由実子（職務代理者）、
今井俊郎、金沢幸子、鶴田利恵、矢田和夫、
加藤公友、藤井栄治、高橋さつき、市川昇
（鈴鹿市）
都市整備部長 奥西真哉
都市計画課長 齋藤鎮伸
（事務局）
都市計画課計画・景観グループリーダー 森下文雄
同グループ 鈴枝寛規、伊藤理奈、今村瞭佑
- 4 議題：
（1）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
（国府第 1 地区 地区計画）
（2）諮問第 2 号鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）について
（岸岡地区 地区計画）
- 5 傍聴の可否：可
- 6 傍 聴 者：0 名
- 7 議事録署名人：福田ミキ委員、矢田和夫委員
- 8 配布資料：第 55 回 鈴鹿市都市計画審議会 事項書
第 55 回 鈴鹿市都市計画審議会 議案書
- 9 審議会の内容（要約）

幹事（課長）

只今から第 55 回鈴鹿市都市計画審議会を開催します。委員の皆様には、お忙しいところ当審議会に出席いただきありがとうございます。本日の審議会は、鈴鹿市都市計画審議会組織及び運営要領に基づき一部委員の方がオンラインでの参加であることを報告します。それでは初めに副市長から挨拶します。

副市長

本日は、忙しい中第 55 回鈴鹿市都市計画審議会に出席いただきありがとうございます。また、日頃は本市の都市計画行政を始め、市政各般にわたり格別の理解と協力に感謝します。当審議会は、本市の都市計画に関する事項について審議いただく重要な審議会です。委員の皆様方には、何かとお世話いただきますがよろしくお願いします。

本日の議題は諮問する案件が 2 件あります。まず、諮問第 1 号の「鈴鹿都市計画地区計画の変更（国府第 1 地区地区計画）」です。鈴鹿市が決定するもので、都市計画法に規定される提案制度により事業者から提案のあった市街化調整区域における工業団地造成を目的とした非住居系の地区計画を都市計画決定するものです。続いて、諮問第 2 号の「鈴鹿都市計画地区計画の変更（岸岡地区地区計画）」です、鈴鹿市が決定するもので、地域住民からの要望により、既存地区計画にかかる制限の一部を変更する都市計画決定をするものです。以上が本日の議題です。皆様から貴重な意見を頂きたいと考えています。審議の程よろしくお願いします。

幹事（課長）

申し訳ありませんが、副市長は他の公務がありますので、ここで退席をします。理解願います。

（副市長退席後）

それでは、手元に配布致しました資料の確認をお願いします。

- ・ 事項書・議案書・諮問第 1 号・諮問第 2 号・諮問書・名簿

さらに、会場の委員には本日机の上に配布しています。

- ・ パワーポイント資料

以上ですが過不足等はありませんか。なお、パワーポイント資料は、この会議室の映写の不鮮明な箇所を補足する資料として配っています。パソコン画面にて画像を見られるオンライン参加の委員には、送っていません。資料の不備等があったら事務局まで言ってください。

それでは、議事に入る前に何点かお断りします。まず、議事録作成のため録音します。議事録は要約記録とし公開します。オンラインで参加の委員には、質疑応答の際に発言する場合は、会長への呼びかけをし会長から指名を受けた後に発言を願います。さらに会場出席の委員には、発言の際に係員がマイクを席にお持ちますのでマイクを使用して発言願います。それでは、鈴鹿市都市計画審議会条例第 7 条の規定に基づき、磯部会長に議長をお願いします。磯部会長、議事進行をよろしくお願いします。

議長（会長）

それでは、規定により私が議長を務めますのでよろしくお願いします。本日は、審議会委員 16 名中 13 名の委員が出席し、2 分の 1 以上に達しており、鈴鹿市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定により、審議会は成立しますことを宣言します。

また、本日の傍聴者については来られていません。

議事に先立ち、鈴鹿市都市計画審議会組織及び運営要領第 9 条の規定に基づき、議事録署名人を 2 名指名します。前回の署名人を踏まえた上で、名簿順で指名します。本日の議事録署名人は福田委員と矢田委員になります。委員の皆様よろしいですか。福田委員と矢田委員よろしくお願いします。それでは、手元に配布しています事項書に基づき進めます。本日の案件は 2 件あります。

諮問第 1 号「鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）」（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

諮問第 1 号鈴鹿都市計画地区計画の変更（国府第 1 地区地区計画）について説明します。本地区計画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、赤の線で囲まれた区域が本地区計画の区域です。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」になります。

今回の地区計画の箇所は、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地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 項第 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。今回は地区計画を定めますので都市計画法第 34 条第 1 項第 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。

次に地区計画の制度について説明します。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。

基本的事項における重要項目は、②の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、①の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）、新土地需要エリア又はスマート IC 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、②の面積規模が５ha以上であることです。以上、市街化調整区域における地区計画制度の運用基準となります。

今回の地区計画を提案した提案制度の流れについて説明します。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。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。令和７年３月１０日に鈴鹿市都市計画提案審査委員会を開催し、行政として都市計画の変更を進めると意思決定しました。

先ほど説明しましたとおり都市計画の変更の必要があると判断しましたので令和７年５月３０日に、鈴鹿市都市計画審議会小委員会を開催し、専門的な見地からの意見を賜りました。その後、条例縦覧、案の作成、法定縦覧をへて本日の都市計画審議会に諮っています。

国府第１地区地区計画の説明に移ります。計画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ある㈱イケダエステートです。計画された都市計画は鈴鹿市決定の地区計画です。計画の内容として、計画区域は約１９．３ha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。計画区域内の権利者の同意状況は、１００％です。また、県マス・市マスともに適合しています。

計画区域は、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で本エリアは、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、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。道路は、開発の規準である 9m 以上の道路で、片側歩道を整備します。建築物の用途の制限としまして、工場、物流倉庫、作業所等といった産業系の土地利用を基本としていますので、工業専用地域の用途制限を基本として、工場、物流倉庫、作業所以外の用途を上乗せで制限しています。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 3m 以上としています。

計画図をご覧ください。計画区域面積約 19.3ha です。区域内を通る道路は、幅員 9m 以上の道路です。青色の部分が既存水路の付け替えのための公共空地です。区域内の水色部分に調整池を設けます。

条例及び都市計画法に基づき行った 縦覧結果ですが鈴鹿市地区計画の案の作業手続きに関する条例に基づき令和 7 年 6 月 17 日から 6 月 30 日まで地権者を対象とした縦覧を行いました。対象地権者数は 33 名で、縦覧者は 0 名、意見はありませんでした。次に、都市計画法第 17 条第 1 項に基づく縦覧についてですが令和 7 年 9 月 22 日から 10 月 6 日まで縦覧を行いました。鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）法定縦覧の結果は縦覧者は 0 名、意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールについて説明します。本日の鈴鹿市都市計画審議会に付議させていただき、承認いただいたら、三重県知事との協議を経て、都市計画決定する予定です。

以上で、諮問第 1 号鈴鹿都市計画地区計画の変更（国府第 1 地区地区計画）についての説明を終わります。

議長（会長）

質問や意見がありましたら、発言願います。

磯部会長

区域内道路の 2 号道路の設置背景について。

事務局

将来的に今回地区計画区域西側へ区域を拡大することが可能となるよう設けた道路です。

今井委員

完成年度はいつになるか。

事務局

完成年度は未定ですが、開発の許可がおりてから 1 年以上かかる見通しです。

高橋委員

議案書 2 ページ、緑化の方針で周囲の自然的景観との調和に配慮して緑化を図るとあるが、具体的にどのような対策を行うのか。

事務局

議案書 17 ページ参考図（土地利用計画）区域外周部に緩衝帯を設けます。区域外周部は法面となっており法留も兼ねて緑化を行います。また、規模が大きい建物の場合、景観法の届出が必要となり、敷地の 5% の緑化を設けていただく事で自然環境との調和を図っていく。

藤井委員

汲川原橋徳田線への出入り口部分について、坂になっており車のスピードが出る道路かと思われる、区域外加工等安全面への考慮について。

事務局

汲川原橋徳田線北側から来る車については、中央分離帯があり右折して進入することはできません。南側から来る車については、左折して入ることができ、区域からも左折して出ることができる。この部分について、区域外加工にて減速車線、加速車線を設けることで安全確保を行っている。

議長（会長）

意見等出尽くしたように思いますので、意見をまとめたと思います。

令和 7 年 9 月 22 日付け鈴都計第 612 号で諮問のあった諮問第 1 号鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）（国府第 1 地区地区計画）について、本日、審議したところ、原案を適当と判断し、答申をしますがいかがでしょうか。

（委員に対し異議が無い事の確認）

ありがとうございました。

続きまして、諮問第 2 号「鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）」（岸岡地区地区計画）について、事務局、説明をお願いします。

事務局

諮問第 2 号鈴鹿都市計画地区計画の変更岸岡地区地区計画について説明します。まず、前段で、地区計画の制度について説明したのち、岸岡地区地区計画の変更内容について説明します。

都市計画法で定める地区計画は、町や街区、あるいは共通した特徴を持っている場所の範囲を「地区」とし、その単位で、きめ細やかな市街地像を実現していくための制度です。地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。地区単位で、道路や公園などの地区施設の配置や建築物の用途や高さ、敷地規模などの建物の建て方、柵の生垣化や、建物のデザインなど街並みのルール、保存していくべき樹林地など地区独自のまちづくりの計画です。都市計画で定められた都市計画制限からさらに、地区の目標を定め、土地利用の方針から、詳細な制限を計画する「地区レベルの都市計画」で、市町村で都市計画決定をします。地区単位の計画ですので、地区に住んでいる住民が主役で、まちづくりを考え、計画内容を、行政と一緒に定めます。

地区計画で定める内容は、地区計画の方針と地区整備計画の 2 つで成り立っています。まず、「地区計画の方針」で、まちづくりの全体構想を定めます。区域の整備、開発及び保全に関する方針で、地区計画の目標を定め、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針などを定めます。その方針に従って、内容を具体的に定める「地区整備計画」で、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項、保存する樹林地に関する制限などを詳しく定めます。地区計画で定めた内容の実現方法は、他の都市計画制限のような許可制ではなく、届出・勧告制度を用いています。強制力を伴わない行政指導ですが、まず、前提には、都市計画で定められた用途地域などで規制され、上乗せ規制となる地区計画は、良好な都市形成、身近な居住環境等の向上など、地区に関係する権利者等にとっても、受益が大きく、強制力がなくとも実現が可能と判断されることから、届出勧告制度を採用しています。

それでは、岸岡地区地区計画の変更内容の説明に移ります。現在、鈴鹿市で定めている地区計画は、20 地区あります。諮問第 1 号で協議いただきました、国府第 1 地区地区計画は鈴鹿市内の 21 番目の地区計画で、御菌地区、深溝地区、伊船地区、椿地区に続く鈴鹿市内 5 番目の市街化調整区域における非住居系地区計画です。岸岡地区地区計画は、平成元年に都市計画決定した市街化区

域の既存の地区計画です。

岸岡地区地区計画ですが、東玉垣町、柳町、岸岡町のそれぞれ一部を含んだ地区で、鈴鹿医療科学大学を含んだ場所になります。工場跡地であった場所の土地利用転換に、将来、用途の混在による周辺の住宅地への環境悪化等の防止を行うことにより適正かつ合理的な土地利用をし、良好な市街地形成を図るため、地区計画区域を一般住宅地区、文教施設地区、工場地区の3つに分け平成元年に岸岡地区地区計画を決定しました。

理由書にありますように、今回の変更は、地域住民からのより良い生活環境の向上を目的とした要望に伴い、本地区計画で規定している、かき又はさくの構造制限における透視可能なものを具体的に記載する変更となります。

土地利用の方針において当地区南側は一般住宅地区及び文教施設地区をまた、北側に工業地区を配置し、秩序ある土地利用を図り周辺地域と調和のとれた良好な地区環境を形成する。としており、このように各ブロックの土地利用の方針を定めることにより、用途の違う建築物が混在することによる環境悪化の防止を図っています。

建築物等の整備の方針においては「1. 一般住宅地区については、敷地面積及び建築物の高さ等の制限により良好な住宅地としての居住環境の形成を図る。」としており建築物等の整備方針を定めることにより、良好な住宅地としての住環境の形成を図っています。

地区整備計画建築物等の制限に関する事項では、一般住宅地区、文教施設地区、工場地区それぞれに建築物の用途の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度の制限を行っています。他にも、建築物の壁面の位置の制限、意匠の制限を行っています。今回の変更箇所である、かき又はさくの構造について制限を設けています。かき又はさくとは敷地周囲の囲いを意味し、境界付近に設置するものです。建築物の敷地の周囲に設けるかき又はさくの高さ、材料、形状等を定めることにより、周囲の環境と調和する優れた景観を形成又は保全する上で効果的なもので、地区の特性を活かした、魅力ある市街地の形成に役立つものです。制限を定めるにあたっては、土地や建築物の利用状況、緑地の状況、住民等の意向などを勘案し、地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることが必要です。制限を定める観点としては、景観、美観だけでなく、災害時での安全性、プライバシーの確保、地域コミュニティの形成等に配慮して定めます。

今回の変更は、かき又はさくの構造制限における透視可能なものを具体的に記載する変更となります。透視可能なものとはどういったものかと言いますとこれまで、行政では「透視率」が50%以上あるものを透視可能なものと判断し運用してきました。地区計画策定の平成元年当時は、敷地内に庭を整備するこ

とが一般的で、境界沿いに生垣を設置することが多く、フェンスを採用した場合も、シンプルなフェンスが採用されることが多かった時代でした。地区計画策定から30年以上経った現在多種多様なエクステリア製品が販売され、様々な選択肢が増えたことから地域住民から色々なエクステリアが選べるように、基準を見直したいとの要望があり透視率について検討を行いました。

3種類のフェンスの写真をご覧ください、左上が透視率約30%のものの右上透視率約50%左下透視率約70%とです。透視率が低いもののメリットはデザイン性の幅が広がることやプライバシーの確保があげられます。逆に透視率の低いもののデメリットは敷地内の見通しが悪くなることによる防犯面の懸念、風通りが悪くなる通風面への懸念、圧迫感を感じる閉塞感があげられます。こういった事を考慮しかき又はさくの構造制限における透視可能なものについて道路境界部分では透視率30%以上に緩和し隣地境界部分では現行の運用のままの透視率50%以上とし数値を具体的に明記することとします。

かき又はさくの構造の制限一般住宅地区においては透視可能なものとしを道路部分では透視率が30%以上、隣地境界部分では透視率が50%以上あるものとしに変更、文教施設地区及び工場地区においては透視可能なものとしを透視率が50%以上あるものとし、に変更します。

岸岡地区地区計画の計画図です。今回の変更で、区域の変更はありません。

条例及び都市計画法に基づき行った縦覧結果ですが鈴鹿市地区計画の案の作業手続きに関する条例に基づき令和7年6月17日から6月30日まで地権者を対象とした縦覧を行いました。縦覧者は0名、意見はありませんでした。次に、都市計画法第17条第1項に基づく縦覧についてですが令和7年9月22日から10月6日まで縦覧を行いました。鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）法定縦覧の結果は縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールについて説明します。本日の鈴鹿市都市計画審議会に付議し、承認いただいたら、都市計画決定の変更をする予定です。本案件は、都市計画法施行令で定める軽易な変更該当し三重県知事との協議が不要です。以上で、諮問第2号鈴鹿都市計画地区計画の変更（岸岡地区地区計画）についての説明を終わります。

議長（会長）

質問や意見がありましたら発言願います。

鶴田委員

透視率について、商品カタログ等に透視率は明示してあるのか。

事務局

地区計画の届出の際にフェンス等のカタログの写しを添付いただく。カタログには透視率が明示されている。

加藤委員

スライド12枚目の外構写真の例は透視率30%以下のものか。

事務局

こちらは透視率30%より低いものになり、使用できません。

山路委員

地区計画について周知していかなければ、透視率の低いフェンスを施工してしまうことになりかねない、現在お住まいの方だけでなく、将来的に転入して来られる方への周知の方法について聞かせて欲しい。

事務局

自治会長と協議を行い、新たに転入してくる方へは自治会長を通じて地区計画の制度の案内を配布し周知を図る。また、定期的な周知を回覧板で行う。

金沢委員

道路境界線や隣地境界線の延長に対してどれだけの長さフェンスを設置できるという規定はあるか。

事務局

岸岡地区地区計画においては境界線に対してどれだけの植樹帯やフェンスを設けるという規定はない。

今井委員

新築時には建築確認申請もあり地区計画も届出されると思うが、外構のみの設置時は気づきにくいのではないか。外構業者への周知が重要では。

事務局

地区計画の制度は、地域の皆さんが制度を守り創り上げていく制度である。そのことを周知していくことが行政の課題であると考えている。周知を重ねることで地域の方に理解いただく。事業者への周知については、不動産業者は重要事項の説明時に説明する義務があり問題ないが、外構業者への周知が不足してい

る可能性があるため、外構業者への周知啓発を検討していきたい。

議長（会長）

意見等出尽くしたように思いますので、ここで意見をまとめます。令和7年9月22日付け鈴都計第612号で諮問のあった諮問第2号「鈴鹿都市計画 地区計画の変更（鈴鹿市決定）（岸岡地区地区計画）」について、本日、審議したところ、原案を適当と判断し、答申しますがいかがでしょうか。

（委員に対し異議が無い事の確認）

ありがとうございました。

これで、本日御審議いただく諮問案件は終了いたしました。

答申案を事務局に作成させますので、その他事項の後に、確認をお願いします。

それでは、事務局から、その他事項について何かありますか。

事務局

その他事項は、ありません。

答申案を準備していますので少しお待ちください。議長、答申案が用意できました。いかがでしょうか。

議長（会長）

答申案の配布をお願いします。

（事務局 答申案 配布）

議長（会長）

それでは、手元の答申案の、確認をお願いします。

（答申案の確認）

よろしいでしょうか？

（委員に対し異議の確認）

では答申案のとおり市長に答申します。

ありがとうございました。

これで、本日の議題はすべて終了しました。進行を事務局へ返します。

幹事（課長）

磯部会長ありがとうございました。

これをもって、本日の審議会を終わります。ありがとうございました。

上記のとおり第55回鈴鹿市都市計画審議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 福 田 ミ キ
(原本は自署)

署名人 矢 田 和 夫
(原本は自署)