

第11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12月25日（木）16時10分から16時40分
- 2 会場：鈴鹿市役所本館12階1204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
オンライン：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2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：山路委員、草川委員
- 8 配布資料：第11回 鈴鹿市都市計画審議会小委員会 事項書
第11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11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10月31日付けで提案を受理し、11月19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、よろしく申し上げます。

ここで、手元に配布した資料の確認をお願いします。

- ・第11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申し上げます。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・山路委員がオンライン出席となっています。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、山路委員と草川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2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10月31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11月19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2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9.9ha、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、同意率は100%であり、提案に必要な2/3以上の同意、地区計画の策定に必要な権利者全員の同意を得ています。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。

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、開発許可基準である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9.9haです。区域内を通る道路は、幅員9mの道路です。公共空地の調整池を設けます。

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9.9ha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。

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の変更点は地区整備計画、地区施設の配置および規模、道路の部分でメイン道路の1号道路に加え提案書では構内通路としていた部分を地区施設の道路に位置づけ2号道路及び3号道路を追加変更しています。1号、2号3号とも道路は開発の基準である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。提案計画図からの変更点は、構内通路としていた部分を地区施設の道路に位置づけ、2号道路及び3号道路の区域内道路に変更しています。また、道路についてセミトレーラー、ダブル連結トラックの走行を考慮した道路設計に行政素案は修正しています。道路以外の変更点はありません。

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、来年7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8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。

打田委員

地区整備内容は国府第1地区地区計画の内容と同じか。

事務局

国府第1地区地区計画と地区整備計画の制限内容は同じものになる。

磯部委員長

行政素案において2号道路・3号道路を位置づけた経緯と道路の管理主体について説明願う。

事務局

構内通路から2号及び3号道路へ変更した経緯は、国府第2地区地区計画の西側に二期工事として将来増設していく計画を事業者が持っていることから、将来二期工事を取り込んで周回できる計画となるよう、現時点で行き止まりの道路2号道路・3号道路を整備・地区施設の道路に位置づけた。二期工事が行われるまでは、底地の所有は市、道路の管理は事業者となる。

議長（委員長）

意見等出つくしたようですので、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、よろしくをお願いします。

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11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 草川 喜雄
(原本は自署)

署名人 山路 由実子
(原本は自署)