

第11回 鈴鹿市都市計画審議会小委員会 議案書

令和7年12月25日

鈴鹿市都市計画課

目 次

1	【議題1】 国府第2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】

都市計画提案書

(あて先) 鈴鹿市長

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 10 月 31 日

株式会社 ランド・二十一

提案者 氏 名 代表取締役 林 金也

(団体の場合はその名称)

住 所 津市幸町27番35号

(団体の場合は主たる事務所の所在地)

連絡先 059-222-0021



位 置	鈴鹿市国府町
面 積	9.9ha
筆 数	99筆
土地所有者の数	24名
現在の都市計画	都市計画区域 市街化調整区域

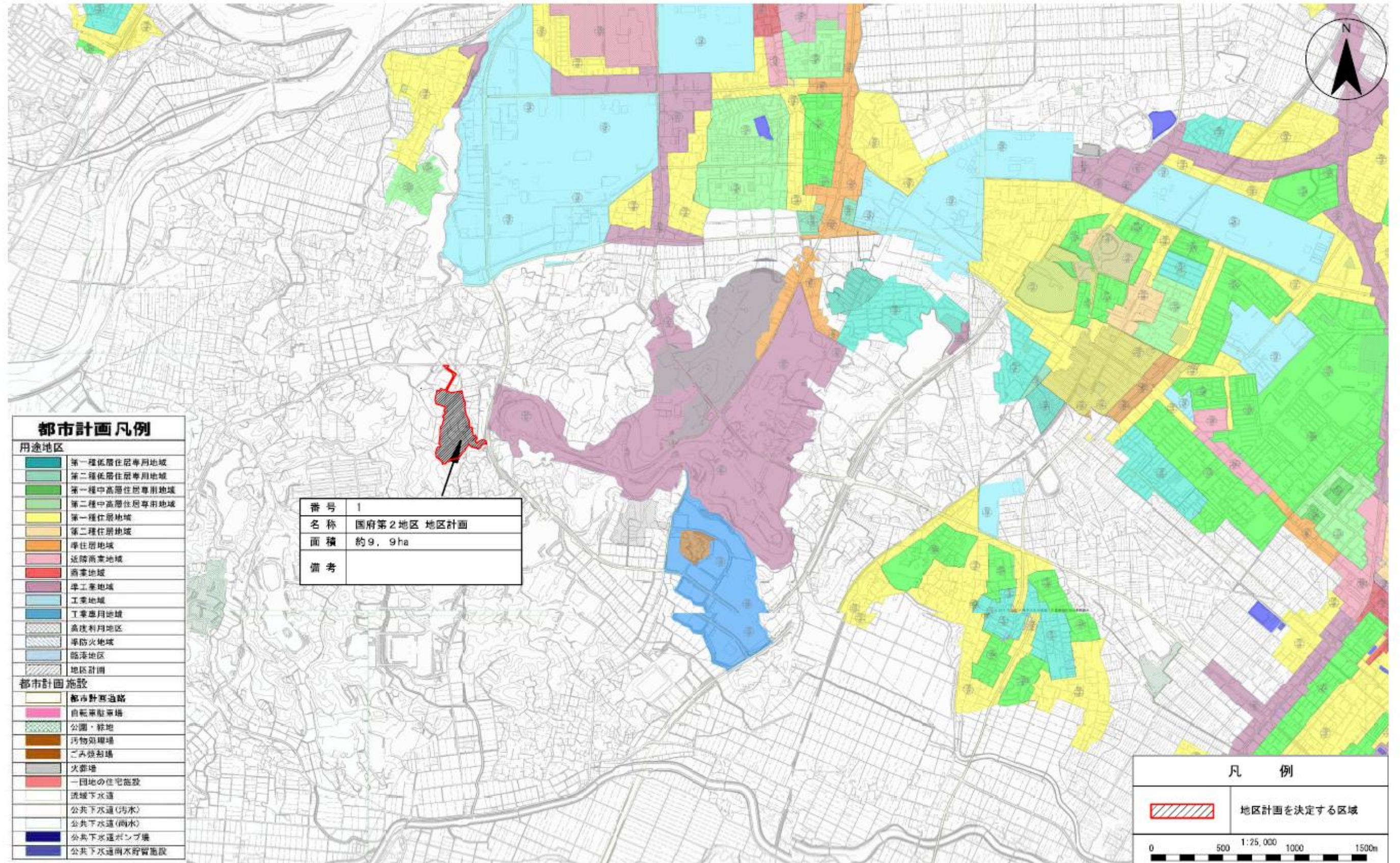
提案内容に関する情報

提 案 の 理 由	<p>本区域は、鈴鹿市の南部、中心部より直線距離で約7km程度の位置にあり、国道23号中勢バイパスまで約2km、東名阪自動車道鈴鹿ICまで約9km、新名神高速道路鈴鹿スマートICまで約13km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。</p>
提 案 の 内 容 (都市計画の種類及び内容)	<p>本区域周辺は、すでに操業している御菌工業団地、天名工業団地及び企業・工場等が整備され、都市計画道路汲川原橋徳田線及び市道関亀山鈴鹿線に接する位置にある。本提案は、工業・産業系の良好な操業環境の確保を目指し、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、周辺環境と調和のとれた土地利用を進めると共に適正な建築物等の規制誘導を図るものである。</p>
そ の 他 (景観への配慮)	<p>本区域周辺は、山林・農地にて形成されており、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る。</p>

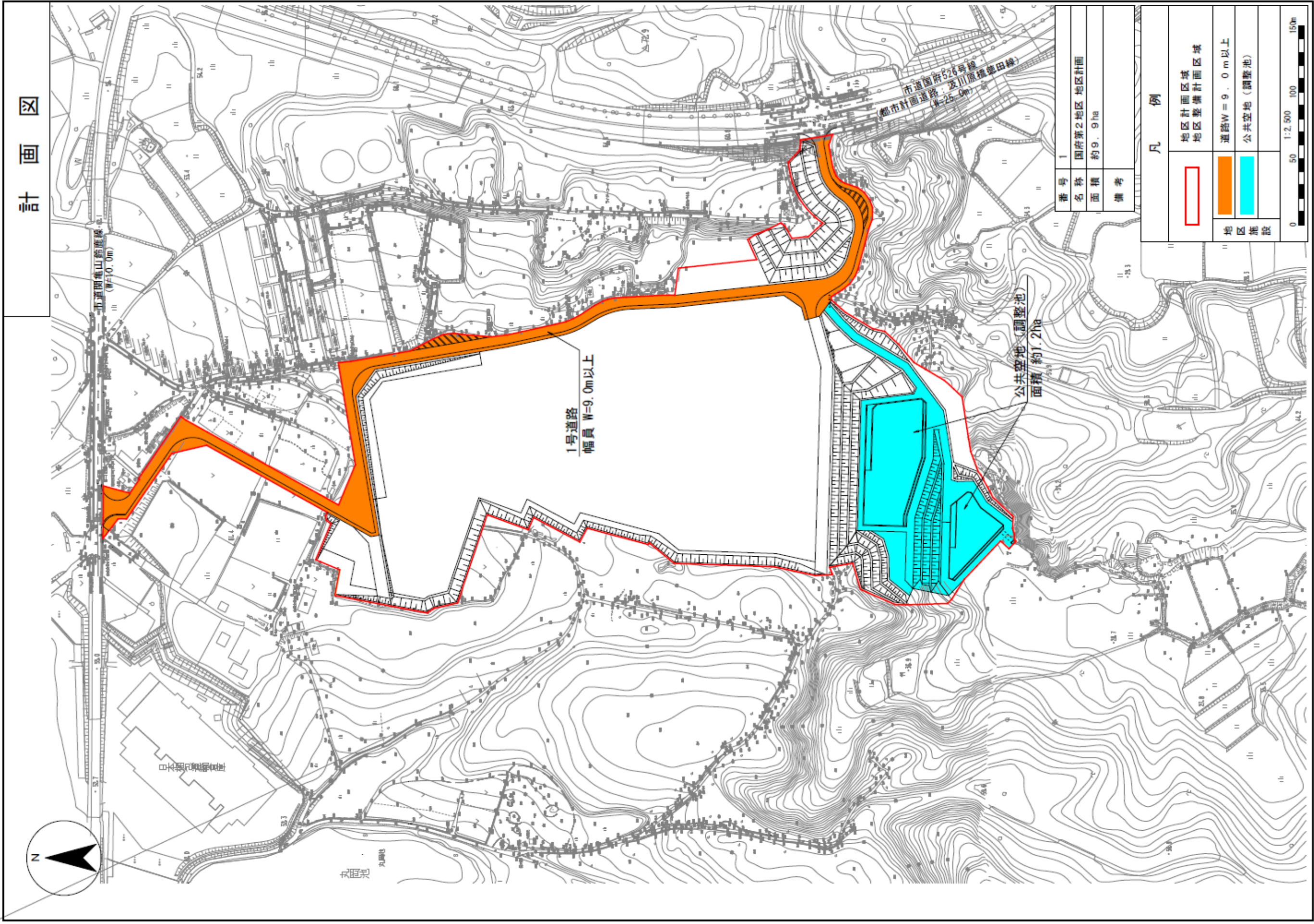
■地区計画 説明書

名 称		国府第2地区 地区計画				
位 置		鈴鹿市国府町地内				
面 積		約9.9ha				
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>本区域は、鈴鹿市の中心部から南に直線距離で約7km程度の位置にあり、国道23号中勢バイパスまで約2km、東名阪自動車道鈴鹿ICまで約9km、新名神高速道路鈴鹿スマートICまで約13km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。</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. 工場敷地へのアクセスの利便性を確保し、市道関亀山鈴鹿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。 				
	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。				
	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860m	片側歩道
		【公共空地】				
		種別	名 称	面 積	備 考	
公共空地	調整池	約1.2ha				
建築物の用途の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。） 					

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」



計画図



番号	名称	面積	備考
1	国府第2地区 地区計画	約9.9ha	

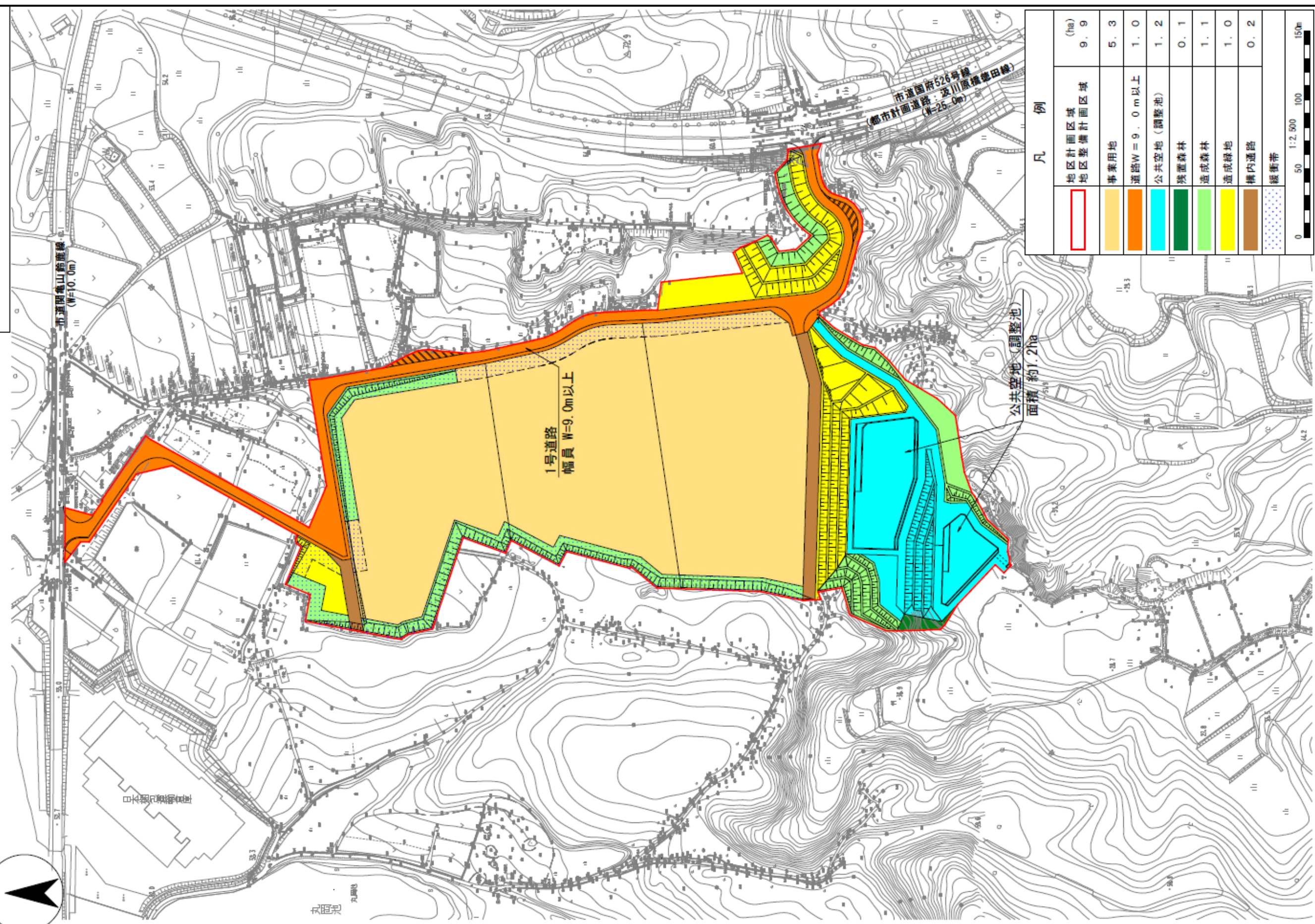
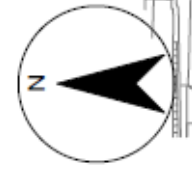
凡例

	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)

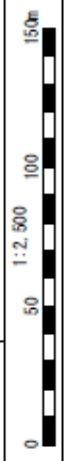
地区施設

0 50 100 150m
1:2,500

参考図 (土地利用計画)



凡 例		地区計画区域 (ha)
	地区計画区域	9.9
	地区整備計画区域	5.3
	事業用地	1.0
	道路W=9.0m以上	1.2
	公共空地 (調整池)	0.1
	残置森林	1.1
	造成森林	1.0
	造成緑地	0.2
	構内通路	
	緩衝帯	



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	23	同意者 数	23	同意率	$B/A \times 100 =$ —
	借地権		0		0		—
	その他 地役権		1		1		—
	合計		A 24		B 24		100
面積	所有者	総面積	99,378.46 92,349.00	同意 面積	92,349.00	同意率	$D/C \times 100 =$ —
	借地権		0		0		—
	その他 地役権		17,567.00		17,567.00		—
	合計		C 99,378.46 109,916.00		D 92,231.00		100 100
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つい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。

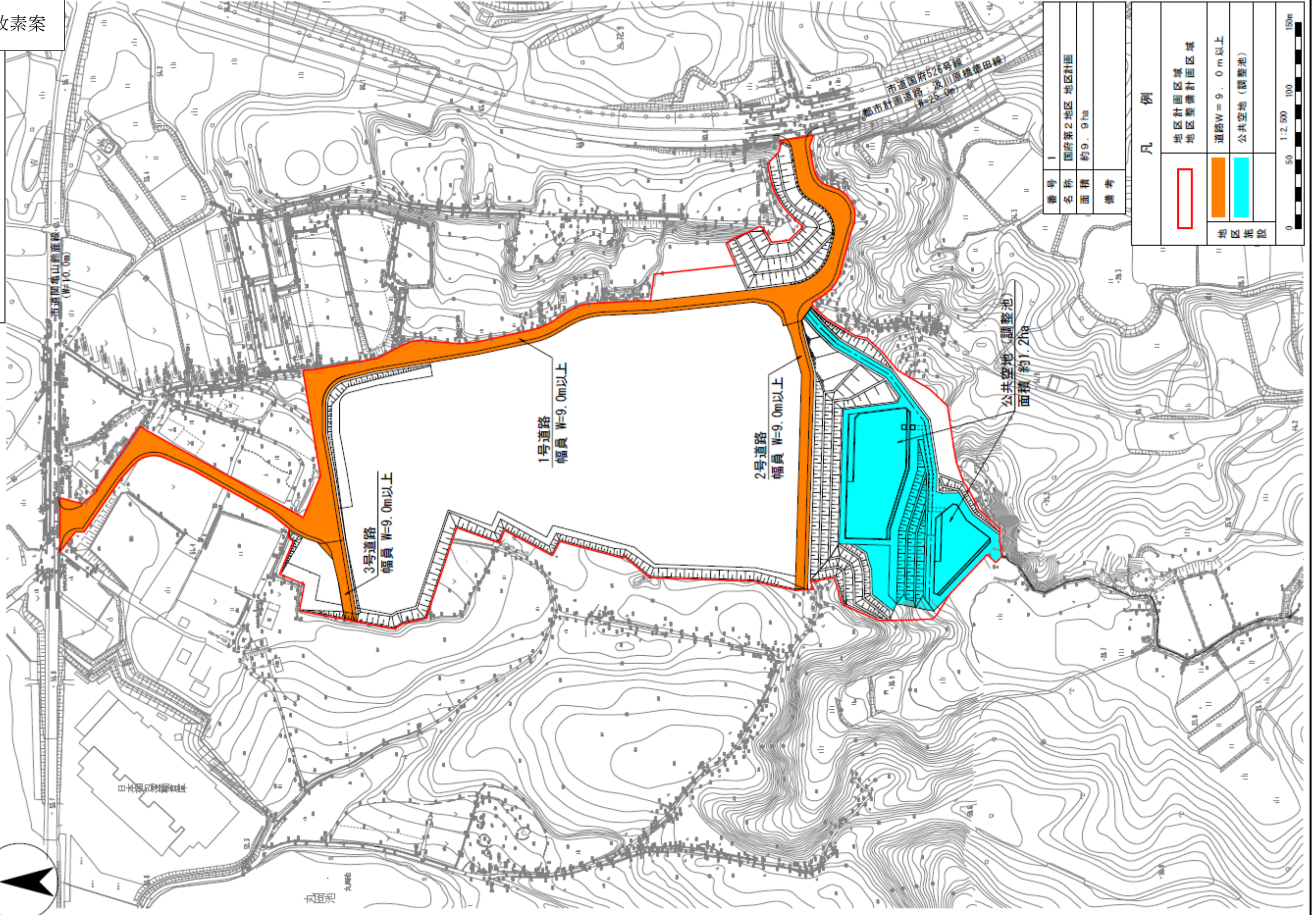
また、この幹線道路は既存幹線道路に2カ所接続することで、場内交通を分散し極力現況交通に支障がないような計画とします。

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。

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2地区 地区計画を次のように決定する

名 称		国府第2地区 地区計画				
位 置		鈴鹿市国府町地内				
面 積		約9.9ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本区域は、鈴鹿市の中心部から南に直線距離で約7km程度の位置にあり、国道23号中勢バイパスまで約2km、東名阪自動車道鈴鹿ICまで約9km、新名神高速道路鈴鹿スマートICまで約13km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。				
	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	1. 工場敷地へのアクセスの利便性を確保し、市道関亀山鈴鹿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。				
	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。				
	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860m	片側歩道
			2号道路	9m以上	約200m	片側歩道
	3号道路		9m以上	約60m	片側歩道	
	【公共空地】					
	種別	名 称	面 積	備 考		
公共空地	調整池	約1.2ha				

地区 整備 計画	建築物の用途の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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付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付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	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> (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		
<p>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。</p> <p>「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」</p>		



番号	1
名称	国府第2地区 地区計画
面積	約9.9ha
備考	

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(調整地)
地区施設	



参考図 (土地利用計画)

