

第48回四日市市都市計画審議会議事概要

1. 開催日時 平成30年7月10日(火) 14:00~16:00

2. 開催場所 四日市市役所 11F 第1委員会室

3. 出席者

【委員】

(市議会議員委員)

石川委員、荻須委員、加納委員、中村委員、三木委員、森川委員

(学識経験者委員)

丸山委員、藤谷委員、森谷委員

(市民委員)

小川委員、藤田委員、猪野委員

【四日市市】

四日市市長 森 智広(14:00~14:05)

都市整備部 稲垣部長、川尻理事、下里次長

【事務局】

都市計画課 伴課長

総務・まちづくり支援グループ 鈴木グループリーダー、伊藤課付主幹、
野口技師

計画グループ 戸本グループリーダー、片山主幹、
大河内技師

傍聴者 2名(第92号議案のみ)

4. 配布資料

(事前配布資料)

- ・第92号議案 四日市市都市計画マスタープラン地域・地区別構想(県地区)の変更【四日市市都市計画まちづくり条例第22条に基づく付議】
- ・第93号議案 四日市都市計画区域区分の変更 【三重県決定】
- ・第94号議案 四日市都市計画臨港地区の変更 【三重県決定】
- ・第95号議案 四日市都市計画用途地域の変更 【四日市市決定】
- ・第96号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更 【四日市市決定】

(当日配付資料)

- ・委員会名簿
- ・席次表
- ・92号議案 関連資料—3 県地区都市計画マスタープランの変更案の縦覧結果

5. 審議会の内容

- ・委員15名中12名出席⇒会議成立
- ・非公開に該当する内容はないため、会議公開
- ・議事録署名人の氏名⇒藤谷委員、藤田委員

第92号議案 四日市市都市計画マスタープラン地域・地区別構想（県地区）の変更 【四日市市都市計画まちづくり条例第22条に基づく付議】

【事務局説明】

第92号議案、四日市市都市計画マスタープラン地域・地区別構想（県地区）の変更について説明します。

最初に、都市計画マスタープラン全体構想と議案である地区ごとの都市計画マスタープラン地域・地区別構想の位置づけについて説明します。

第92号議案の関連資料—1をご覧ください。

まず、赤枠の本市都市計画マスタープランについては黄色で示す全体構想と緑色で示す地域・地区別構想の2つから構成されています。この地域・地区別構想は地区ごとの都市計画マスタープランに当たります。

全体構想は市の総合計画や三重県が策定する三重県都市マスタープランに則して地域全体の観点から市のまちづくりの方向を示すものであり、概ね20年後の市の将来像を示し、まちづくりの方針や土地利用の基準となるものです。

一方、地域・地区別構想は、全体構想の方針に即して概ね10年間の地区ごとの土地利用や整備の計画を示したものです。この都市計画マスタープラン地域・地区別構想は右側のオレンジ色で示す地域の方々に策定し、市に提案された地区まちづくり構想を基に市が作成します。この手続は都市計画法で定められた都市計画決定の手続を要する案件ではありませんが、本市の都市計画まちづくり条例に基づき、策定や変更の際には、その案について当審議会の議を経て行うこととなっています。

地区まちづくり構想、地域・地区別構想の取り組み状況ですが、現在、市内24地区のうち去る5月15日に市長提案された小山田地区を含め16地区で地区まちづくり構想の策定が行われています。また、市が策定する都市計画マスタープラン地域・地区別構想は、11地区で策定済みで、県地区は平成26年6月に策定しています。

初めに、県地区について紹介します。県地区は四日市市の西部に位置し、全域が市街化調整区域である11.25km²の地区に郊外住宅団地のあがたが丘や複数の既存集落が点在し、人口は6,594人の地区となります。また、自然環境については、市内第1号の市民緑地制度による岡山市民緑地で里山保全が行われるとともに、市内でも農業が盛んな田園風景が広がる地区です。

次に、四日市市都市計画マスタープラン地域・地区別構想（県地区）、通称、県地区都市計画マスタープランの変更について説明します。

今回の変更は、県地区北部の国道365号と2つの県道で囲まれた上海老町大沢地区の土地利用の方針を県地区都市計画マスタープランに追記するものです。

当該区域については、これまでに土地利用に関する経緯がありますので、その概略を説明します。

当該区域は、平成5年に商業事業者から市に大規模商業開発の相談があり、当時、この区域は優良な農地として農用地区域、三重用水の受益地に含まれていましたが、大規模商業開発を前提とし、平成7年に農用地を、平成8年には三重用水の受益地から除外されました。その後、平成9年、平成12年には大規模商業開発の開発許可に関する予備協議が行われましたが、それぞれ経済情勢の変化などにより開発許可の本申請には至りませんでした。

そうした中、市では、人口減少、高齢化の到来に対応すべく、平成14年に都市計画マスタープラン全体構想を策定しました。市域の土地利用方針として、市域東部を既存の土地機能を活用する都市活用ゾーン、市域西部を豊かな自然環境と共生し維持していく自然共生ゾーンの2つのゾーンでその特色や地域性を活かしたまちづくりを進める大きな方針を示しました。今回の上海老町大沢地区は自然共生ゾーンに位置し、開発行為については必要最小限にとどめ、周辺の農地や自然環境との調和を図る方針を示しました。

また、国でも、人口減少、高齢化社会を迎え、都市の拡大を前提とした都市計画制度のあり方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現するため、都市計画法の改正が行われました。従来認められてきた5ヘクタール以上の大規模開発の規定が、人口減少社会を迎え都市の拡大の必要性が低下したことから廃止され、市街化調整区域での相当規模の開発行為は、都市計画手続を経て判断することになりました。

こうした法改正の動向や市街化調整区域の現状を鑑みて、策定から一定期間が経過した都市計画マスタープラン全体構想の改定を平成23年に行いました。その中で土地利用の基本方針を市街化区域、市街化調整区域別に整理し直すなどの見直しを行い、市街化調整区域の既存集落地域について定住促進に関する方針を追加しました。

一方、県地区では、県地区まちづくり構想策定委員会によって、平成18年1月に地区の将来のまちづくりの目標や方向性を示す県地区まちづくり構想を策定し、市長提案されています。その後、地域情勢の変化などによる修正が行われ、平成25年3月に改定され、市に改めて提案されています。

関連資料—2の県地区まちづくり構想の10ページをご覧ください。

県地区まちづくり構想では、国道365号沿いの計画的な土地利用に関する今後の方向性として、歩行者などの安全性の確保にあわせ、地域の発展につながる土地利用につ

いて関係事業者と協議を進める旨の記載がされています。

次に、県地区から提案されたまちづくり構想を基に平成26年6月に市が策定した県地区都市計画マスタープランの内容について説明します。変更案の2ページをご覧ください。

県地区まちづくり構想における地区の将来像、「自然と調和のとれた田園都市あがた」をまちづくりの基本的な方向とし、この基本的な方向を実現するため、「自然を活かしたまちづくり」、「住みやすいまちづくり」、「安全・安心なまちづくり」の3つを柱とし、都市整備の取り組みを3ページから7ページに記載しています。例えば、「自然を活かしたまちづくり」では、市内第1号の岡山市民緑地への継続的な支援による自然環境の保全や活用、「安全・安心なまちづくり」では、未利用地における福祉・医療施設の計画的な土地利用の誘導などを行ってきました。

この県地区都市計画マスタープランの策定時点では、国道365号沿いの上海老町大沢地区の土地利用方針の結論が出ていなかったことから、県地区都市計画マスタープランに位置づけることはできませんでした。

このような経緯の中、市では、その後も地権者会から当該区域の土地利用について継続的に相談を受け、様々な協議を行い、今回、当該区域において、民間事業者による既存集落の維持や県地区の活性化に資する土地利用計画が具体化することになりました。

以上が経緯となります。

具体化した土地利用計画の概略を説明します。

土地利用が計画されている区域の面積は6.7ヘクタールとし、区域北側の部分が商業ゾーン3.3ヘクタール、南側部分が住宅ゾーン3.4ヘクタールとなります。

この土地利用計画は、都市計画マスタープランへの適合が必要になるわけですが、都市計画マスタープラン全体構想では、市街化調整区域の既存集落地域の土地利用方針の中で、「農村集落において地域コミュニティの維持が困難となることが懸念されるため、必要に応じ地区計画制度を活用し、定住促進などの対策を講じる。」また、「地域の市民の日常利便を向上するための施設立地について、必要な範囲で立地を可能とする。」としており、今回の土地利用計画については、これに適合するものと考えています。

次に、県地区の現状についてですが、県地区の人口は、平成7年の7,741人をピークとし、その後、減少し、平成30年には6,594人となり、現在の高齢化率は3割を超えています。これは、市の人口減少傾向よりも大きく、高齢化率も市内平均の25%を上回る数値となっています。また、農家数も、平成22年の243戸から平成27年には210戸と減少しています。

また、県地区は、全域が市街化調整区域であるため、コンビニなどはあるものの、生活利便のための商業店舗はなく、住宅団地として造られたあがたが丘では、商業エリアに立地していたスーパーもなくなり、地区住民のための生活利便施設が不足した状態となっています。

変更理由についてですが、県地区での高齢化、人口減少の進展による集落の衰退、農業の担い手不足などによる農地の遊休化、荒廃、また、地区住民のための生活利便施設の不足という課題に対し、先に説明した具体化した土地利用計画により、当該区域の今後の土地利用の悪化防止と、既存集落及び県地区の活力維持の実現に向けた計画的な土地利用を図るため、県地区都市計画マスタープランにその土地利用の方針を位置づけるものであります。

それでは、具体的変更内容について説明します。変更案の6ページをご覧ください。

追記を行う部分は、3-3「安全・安心なまちづくり」の(2)良好な地域環境の形成の取り組みの方針の赤字の部分になります。

内容としては、「国道365号沿いの上海老町大沢地区で過去に商業開発が頓挫し遊休化していた区域において、既存集落の維持を図るために、必要な新規居住者の受け入れと地区住民の暮らしを支える利便施設を地区計画制度により誘導する」旨を追記します。

続きまして、変更案の8ページ、9ページの表をご覧ください。

この表は、3ページから7ページまでの四日市市が概ね10年間に予定する地域整備の取り組みをまとめており、右側の表は、県地区まちづくり構想の地域整備に関する提案項目を抜粋するものを併記する形で記載しています。今回追記する部分は、9ページの左側中段に赤字で示し、先程の文言と実施時期を地区計画の都市計画決定は平成30年度を目標とする旨を追記しています。

次に、変更案の10ページをご覧ください。

こちらについては取り組み方針を図に落とし込んだものであり、図の上部に㊦-3として、国道365号沿いの上海老町大沢地区の区域を明示しています。

最後に、縦覧結果について、関連資料-3をご覧ください。

平成30年6月20日より平成30年7月4日まで、都市計画課及び県地区市民センターにて変更案の縦覧を行いました。縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

第92号議案、四日市市都市計画マスタープラン地域・地区別構想（県地区）の変更について、説明は以上となります。

《質疑応答》

【A委員】

いろいろと説明をしてもらいましたが、結局、変更になるのは、第92号の変更案6ページで示した赤字部分の3行だけということですが、その中に「暮らしを支える利便施設」という文言がありますが、誘致できるという見込みがあるのでしょうか。当該区域に誘致できるとは思えないのですが。

【事務局】

議案説明の中で、「地区住民の暮らしを支える利便施設」については土地利用を計画

している区域の北側の商業ゾーンに、現段階では、食料品を販売するような店舗やドラッグストアなどの立地が想定されています。

【A委員】

国道365号の県地区から少し外れた位置に商業施設が1軒あり、普通に考えれば、競合するところですが、人口も減っている地区であり、それは良いだろうという見解でよいか。

【事務局】

確かに、県地区を少し外れた北側には商業施設が1店舗ありますが、先程の説明の中で、まず、地区として見たときに、コンビニ程度のものは若干ありますが、あがたが丘についても、商業エリアの店舗がなくなってきたということもあり、食料品販売店舗やドラッグストアなど地区住民のための利便施設の立地を許容していく考えであります。

【B委員】

この商業施設の立地計画について、20数年前から聞いており、なかなかできませんでしたが、この土地利用計画で、1番問題になってくるのは、区域北側の国道365号の大沢東交差点ですが、朝と夕の渋滞です。札幌町近辺はその渋滞の迂回路になっており、土地利用をするのであれば、交通の処理も検討してほしい。また、この計画によって、あさけが丘の商店街の衰退に拍車をかけるのではないかとの懸念もしています。特に交通問題についてはどうですか。

【会長】

事務局で、現状の交通状況と計画を進めることによる近隣への影響について、何か考慮しているようなことがあれば説明をお願いします。

【事務局】

B委員からは交通問題について質問をいただきましたが、この土地利用計画について、交通量の関係も確認しています。B委員が言われたように、現在、国道365号については、朝の7時が渋滞のピークで1時間当たり1,400台ぐらいが通行をしていることを交通センサスにて確認しています。慢性的な渋滞ということではないですが、やや混んでいる状態となっています。

今回の説明した土地利用がされることによって、交通量が増えることが想定されます。まだ、詳細な規模は確定していませんが、民間事業者から聞いた商業施設の規模においては、「大規模小売店舗を設置する者が配慮する指針」という基準で、どれぐらいの来店車両があるか想定したところと、ピーク時で280台ほどの来店車両が生じるということは把握しています。

また、このような商業施設の来店ピークが夕方頃になるという傾向があることも確認しており、夕方時の国道365号線の交通量は約900台弱であり、それにピーク時の来店車両数280台を上乗せし、1,100台程度の交通量を想定しています。

国道365号の交通量のピークの1時間当たり1,400台までは行かないまでも、

こういう土地利用が進むと、若干、交通の負荷が増えると想定しています。

これは国道365号のみに交通負荷を与えた想定でしたが、今回の区域は、西側と南側にも県道があり、特に、北側の商業ゾーンについては西側の県道にも面していますので、そちらからの出入りもあるため、実際には1,100台より少なくなると考えています。

【C委員】

1時間当たり280台の来店車両があるという説明でしたが想像できないので、既存の商業施設で例をあげてほしいのですが。

【事務局】

現在、民間事業者から相談を受ける中で、商業施設、先ほど申し上げました食料品を売るとかドラッグストア、複数の店舗がありますが、その延べ床面積は約6,000㎡程度の規模と聞いています。

【C委員】

今、四日市市内にあるようなショッピングセンターなどで例えてもらおうとイメージがつくのですが。

【四日市市】

羽津地区の食品スーパーとホームセンターが1万㎡弱の規模であり、その規模の2/3程度の規模であります。

ちなみに、先程、既存交通量と合わせて1,100台という交通量になると説明がありましたが、2車線の道路で大体1,000台ぐらいが流れるという想定であれば、極端な渋滞にはならないと考えています。

この上海老町大沢地区の土地利用については、過去から継続して相談を受けている経緯があります。少し経緯を説明しますと、この案件については、当初、大規模商業施設、いわゆる1万㎡を超えるような大きいショッピングセンターを立地したいということで、開発の予備協議まで行い、農用地や農業用水の受益地を外して、都市的な土地利用を行う動きが過去にあり、成就しなかったという経緯があります。その中で、土地としては非常に不安定な形となり、今に至っています。

その間に都市計画法の改正等があり、改正前は開発許可の手続だけで大規模な開発ができました。都市計画法の改正では、大規模な開発行為については、一旦、都市計画の目で検証し、その上で問題がなければ、了とするような法制度に変わりました。

その中で、先程、あさけが丘の商業に対する影響はどうかという話もいただきましたが、基本的には、1万㎡を超えるような大規模な商業施設が立地しますと、周辺に非常に大きい影響を与えることとなります。昔、尾平町に商業施設ができたときは、中心市街地の小売が10%以上低下するということが起こり、それが中心市街地の衰退につながったという経緯があります。そういった過去の経緯を踏まえて、基本的には大きい影響を与えるような商業施設の立地を制限するという形で運用をしてきたところであり

ます。

今回のポイントは、まずは地区の人口が過去の最大数7,500人程度から1,000人以上も減っているといった地区の状況の中で一定数の定住を図ることと同時に、地区住民の生活に必要な施設として商業施設の立地を許容するということです。また、商業施設の規模については大規模なものではなく、第一種住居地域、いわゆる住居系の用途の中で認められるような規模を許容するような計画としています。

これまで、地権者会の皆さんなどと協議をする中で土地利用の実現性が高まったということで、今回、地区計画を立てていくために前提となる地区のマスタープランを変更する運びとなりました。

【C委員】

議案書10ページの地図で示してもらった区域は、大体どれぐらいの広さになりますか。

【事務局】

このエリアで6.7ヘクタールとなります。

【C委員】

周辺の公共交通の状況というのはどうですか。

【事務局】

あがたが丘を經由し、四日市消化器医療センターまでの美里あがたが丘線と、あさけが丘の団地の中を通る下野山之一色線の2つのバス路線が当該地の近郊を運行されていますが、当該地沿いにはバス路線は運行していない状況です。

【C委員】

バス路線について何か計画はありますか。

【事務局】

現時点では、当該地への新たなバス路線を引くという計画はありません。

【C委員】

そうすると、利用者は車を想定されているのでしょうか。今、人口減少と高齢化がすぐ進んでいる状況を説明いただいた中で、果たして本当に地区の皆さんが当該地の商業施設まで通えるのかというのが心配するところですが、何か考えがあれば。

【事務局】

例えば、美里あがたが丘線のバスをもう少し伸ばしていただけないかとか、実現するかどうかは明言できませんが交渉をすることは必要と思います。

【C委員】

土地利用をするからには皆さんが使えるようなところで行きやすい場所にしていただきたいと思いますので、よろしく願います。

【D委員】

先程、交通量の話が出ましたけれども、この付近で商業施設と住宅地が立地するとい

うことで、交通のピーク時の朝と夕方、特に夕方が児童の帰宅時間と重なると思います。児童生徒の通学路の交通安全対策はどのように考えていますか。

【事務局】

今後、当該区域での土地利用を検討する際に、道路など都市基盤の配置の検討も必要と考えています。

その中で、幹線的な道路については、例えば、歩道がある広い幅員の道路を計画するなど検討は必要と考えています。

【D委員】

周辺道路が渋滞するといっても、この辺りの道路は見通しが良いため、結構なスピードで走れるようなところだと思いますので、交通安全対策もよろしくお願いします。

【四日市市】

まず、今回は土地利用を進める上で、それが市全体の都市計画としての方向性は良いというところで、まずは県地区のマスタープランを変更します。今後は地区計画を立て、それに合う形での開発許可ということになります。開発許可など所要の手続の中で、交通安全対策などの調整をした上で、実際の土地利用を図っていくということでご理解いただきたいと思います。

【採決】

第92号議案 全員一致で原案どおり可決

- | | |
|------------------------|----------------|
| ・第93号議案 四日市都市計画区域区分の変更 | 【三重県決定】 |
| ・第94号議案 四日市都市計画臨港地区の変更 | 【三重県決定】 |

【事務局説明】

第93号議案、四日市都市計画区域区分の変更、第94号議案、四日市都市計画臨港地区の変更についてご説明させていただきます。いずれも三重県決定の案件です。関連したものですので、説明をまとめて行いたいと思いますのでよろしくお願いします。

まず、議案を説明させていただく前に、三重県決定の都市計画手続の流れについて簡単に説明いたします。

三重県が定める都市計画の場合、都市計画の決定の可否については、三重県に設置されている三重県都市計画審議会で審議され、その可否が判断されることとなります。この三重県都市計画審議会への諮問に先立ち、都市計画変更案に対する市の意見を決定権者である三重県へ提出する必要がある、その市の意見案について当審議会へ諮問し、ご審議いただくこととなります。

それでは、第93号議案から順にご説明させていただきます。

まず、四日市都市計画区域区分の変更についてです。

区域区分とは、都市計画法第7条第1項において、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるものとされており、いわゆる線引きと言われるものです。本市は、中部圏開発整備法の都市整備区域となっていることから、区域区分を定めることとされております。

なお、市街化区域とは、既に市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域とされております。

次に、人口フレームについてご説明させていただきます。議案書は1ページとなります。

人口フレームとは、基準年次と基準年の10年後の目標年次における都市計画区域内の人口や市街化区域内の人口を推計したものであります。また、保留人口とは、現在の市街化区域以外に配分できる人口を示したものであり、将来の土地利用の自由度を確保するために、三重県と協議をして、およそ7,000人を確保しております。

なお、今回の変更では、人が居住しない工業系及び商業系の土地利用であるため、この保留人口に影響はございません。

続いて、今回の区域区分の変更の内容について説明させていただきます。議案書は3ページとなります。

四日市都市計画区域マスタープラン及び四日市市都市計画マスタープラン全体構想の方針に基づき、計画的に工業系の土地利用が図られた区域及び公有水面の埋立事業が竣功した区域において、区域区分の変更、いわゆる市街化区域への編入を行うものであります。

続いて、議案書は5ページになります。

赤い線で囲まれた、矢印で示す2カ所が今回の区域区分の変更により、市街化区域への編入を行う箇所となります。1カ所目は中村地区15.3ヘクタール、2カ所目として四日市地区0.1ヘクタールとなっております。2地区の合計面積は約15.4ヘクタールとなっております。

では、1カ所目の中村地区について説明させていただきます。議案書は6ページとなっております。

当該地区は、東名阪自動車道四日市東インターチェンジから東に約1キロメートルに位置し、工業専用地域が指定されている四日市ハイテク工業団地に隣接しており、平成20年に地区計画を定め、平成25年に市街化区域へ編入を行った区域の隣接地であり、四日市市都市計画マスタープラン全体構想において、内陸の既存の工業専用地域に隣接する区域において必要な生産機能の拡充を図ると位置づけられております。また、当地区は、隣接する区域と一体の土地利用を図るため、平成28年に地区計画を変更して地区計画の区域を拡大しており、現在はこれに適合した開発が行われ、工場の立地も

進んでいることから、赤い線で囲われた区域約15.3ヘクタールを市街化区域に編入するものです。

続いて、2カ所目の四日市地区についてご説明させていただきます。議案書は7ページになります。

当地区は、四日市都市計画区域マスタープランにおいて国際交流拠点として位置づけられており、長い歴史を有する四日市港の内貿易、物流機能の拠点として役割を果たしているものの、一部の施設の老朽化や陳腐化など、安全性の確保や機能改善が必要な施設が発生してきております。そのため、市街化区域内の既設岸壁の機能改善を行ったり、耐震強化岸壁として平成27年2月に公有水面埋立事業が竣功して、平成27年7月に行政区域へ編入されました。今回、この議案書の7ページにお示しする赤い部分、約0.1ヘクタールについて、港湾施設として一体的に利用することから、市街化区域に編入するものであります。

続いて、変更案の縦覧結果等について、ご報告をさせていただきます。議案書は8ページとなります。

変更案の縦覧については、平成30年6月11日から25日にかけて行いました。縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

また、当変更案に対する市の意見を決定権者である三重県へ提出する必要があります。変更案に対する市の意見案については『異存なし』とさせていただいており、この意見案についてご審議いただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

続きまして、第94号議案、四日市都市計画臨港地区の変更についてご説明させていただきます。

初めに、臨港地区につきましてご説明させていただきます。

臨港地区とは、都市計画法第9条第22項におきまして港湾を管理運営するため定める地区と位置づけられており、その対象地域については、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域として、分区条例等港湾法に基づき必要な土地利用規制が課せられる地域であります。

次に、四日市港の臨港地区の指定状況ですが、現在の面積は約1,169.5ヘクタールとなっております。この臨港地区では、港湾法に基づいて分区条例が定められており、商港区、工業港区、特殊物資港区、漁港区の4つの分区を指定しております。

なお、臨港地区内の建物の用途規制については、用途地域の規制ではなく、この分区条例の規制に基づいて行うこととなります。例えば、商港区では、旅客、または一般の貨物等を取り扱わせることを主な目的とする区域とされており、工業港区では、工場、その他工業用施設を設置させることを主な目的とする区域とされています。

今回、四日市地区において、臨港地区を追加指定することにより臨港地区の面積は約0.1ヘクタール増加し、約1,169.6ヘクタールとなります。

次に、四日市地区の計画図について説明します。議案書は5ページになります。

当該地区は、既存岸壁の機能改善として岸壁の前面を埋め立てる手法により、耐震強化岸壁とする公有水面埋立事業が竣功した区域であり、従来どおり、港湾施設として活用することが赤い線で囲われた部分、約0.1ヘクタールについて臨港地区の指定を追加するものです。

なお、港湾法に基づき分区の指定については、既存部分と一体として利用することから、背後地に合わせて商港区に指定されます。

変更案の縦覧結果等についてご報告させていただきます。議案書の6ページをご覧ください。

変更案の縦覧については、平成30年6月11日から25日にかけて行いました。縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

また、第93号議案と同様に、当変更案に対する市の意見を決定権者である三重県へ提出する必要があります。変更案に対する市の意見案については『異存なし』とさせていただいており、この意見案についてご審議いただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

以上で、第93号議案、第94号議案の説明を終わらせていただきます。

《質疑応答》

【D委員】

93号議案の7ページに示していただいています、現状で埠頭として使ってみえる0.1ヘクタール分を変更されて、また何か改造されるのか、その目的を教えてください。

【事務局】

こちらの岸壁のところですが、こちらを今から何かをするということではございません。

これまでに公有水面の埋め立てを、わずかな区域でございますが、緊急時に船等の物資輸送にも使えるような港湾施設の耐震強化岸壁をつくるということが既に行われた区域でございます。

その岸壁をつくるために、一度前面に前出しをして、その間を若干埋め立てたものがもう既に出来上がったというような状況の中で、今回、埋め立てが終わり、行政区域にも入ったということで、市街化区域に編入をしていくということが今回の内容でございます。これから何かを改造するというものではございません。

【D委員】

了解しました。

【C委員】

中村地区について伺いたいのですが、周りは、今後どのように変わっていくのですか。

工場がここに建っていくのでしょうか。現在、把握している部分があれば教えてください。

【事務局】

議案書の6ページに示す富田山城道路、こちらを通っていただきますと、今、既に大きな工場が立ちつつあるという状況です。今回は、平成28年に地区計画の区域を産業機能の拡充といった格好で地区計画を変更しております。この区域にて、造成等が行われ、富田山城線道路沿いについて、大きな工場が建ちつつあるという状況です。

つまり、土地利用が進んできた、適正に計画的に進んできたという中で、今回、市街化区域に編入するという事です。

【C委員】

議案書の6ページの西側の赤い範囲は、今のところは何もなっていないのですか。

【四日市市】

まず、議案書の6ページを見ていただきますと、西と東の部分が赤い着色をされています。この赤い着色全体、ここを含めて、現在建てている第6棟の工場敷地ということで、地区計画を引いて、ここまでの土地造成をまずやりました。土地造成が完了しますと、開発の完了という形になり、既に開発許可は完了し、土地造成も完了している区域でございます。

この土地造成が完了し、建築目的という形の開発なので、その建築の第6棟が着工して、建築行為も進んできたという形の中で、土地利用が定まったという段階になり、今回、市街化区域への編入をしていきます。これは市のほうから県に決定要請をさせていただきます、県の方が手続きの中で、改めて市に意見を問うているという形でございます。

基本的には、この区域の中に第6棟と関連の施設類が立地して、最終的に完成すると全てが動き出すという段階になっております。

【C委員】

駐車場の件をお伺いしたいのですが、ここでは、今、毎朝大渋滞が起きていると思います。会社に通われている方に伺うと、ここに停めに行ったらいっぱい、ほかの駐車場へ行って、そこもいっぱい、というようにぐるぐるしているのが、そのような原因になっているのではないかとというようなお話もあります。会社の方だけじゃなくて、近隣にも結構な迷惑をかけるような状況があるのかなと思うのですが、何かそのあたりは、市として協議なり、働きかけなりというのはされていないのですか。

【四日市市】

まず、開発許可の中で、駐車場の必要台数とか、そこで増える車の台数というのを開発許可の中でチェックをしており、その上で許可をするという形で動かしております。ただ、企業として、この部分の開発だけではなくて、全体として社員が増えているというのと、今工事中なので、工事車両が非常にたくさん入っている、そういう状況があり、非常に輻輳している状況にあるというふうに私どもも認識をしております。

これについては、企業のほうで現在、基本的にはパーク・アンド・ライドということで、車を遠くに停めて、バスに乗り換えて運ぶというような対策を一生懸命進められておるといふようなことでございます。

それと、特に渋滞解消につきまして、国の事業になります。北勢バイパス、これが477まで接続すると、かなり車の流れが変わるといふふうに認識しております。こちらのほうの整備促進ということで、一生懸命、国に対しては働きかけをさせていただいております。そういった周辺の整備と一緒に、そういった部分については頑張っていきたいといふふうに思っております。

【C委員】

バスのお話が出たのですが、多くのバスが従業員さんを送っていくのに出ていますよね。そのバス停にライトがついていないところがすごくあります。これは私が運輸会社の方から聞いたのですが、夜間とかの帰宅ラッシュのときに、すごく人が集まっているのですが、街灯がなく、またその道もちゃんと横断歩道を渡らずに横切る人とかがいて、すごく見通しが悪くて怖いんだといふような話も聞いたのですが、その辺というのは、企業に任せてあるのですか。何か市としては、その辺の安全対策なりといふのは、手を入れることは難しいですか。

【四日市市】

まず、通ってくる車も注意しなければいけませんし、労働者の皆さんについても、企業として安全を確保するといふ必要性があると思っておりますので、そのあたりについて、そういう状況があるかどうかについては、今のお話をお聞きしましたので、改めて私どものほうからもお問い合わせをさせていただこうといふふうに思いました。

現実には危ないところで、今、市がやるべきこともありますし、企業としてやらなければならない部分といふのも当然出てくると思います。それとバス停の停留所の安全管理ということになると、やっぱり事業者としての意味も出てくるかもしれません。

今、非常に交通量が多くて、路線バスだけではなくて、観光バスを一時的に使って大量に運んでいるといふような状況もあるといふふうに認識しておりますので、お聞きしたような内容については、一度、企業のほうに確認をさせていただきます。

【C委員】

ここは、朝夕特に混雑が激しいのかなと思っておりますので、何かあったら危ないので、是非よろしくお願ひしたいと思っております。

【B委員】

駐車場の関係ですが、周辺で空き地を探して駐車場にしているというのが現状です。これはまだはっきりと言えないのですが、新しい北警察の南側でも駐車場用地を確保するといふ動きが出ていまして、こんなところからどうやって歩いていくのかなといふふうに、私ら農地転用の関係で疑問に思うところがあるのですが、そのようなところまで駐車場の確保で動いておるといふのが現状でございます。

【会長】

大学の方も相当困っていることは確かで、無断駐車とかも非常に多いというような状況もあります。

【四日市市】

会長さんの方から無断駐車の話をお聞きしましたので、それは一度、市のほうから企業のほうに、そのような事実があるということで、申し入れをさせていただきました。

【採決】

第93号議案 全員一致で市意見案に異議なし原案どおり可決

第94号議案 全員一致で市意見案に異議なし原案どおり可決

・第95号議案 四日市都市計画用途地域の変更	【四日市市決定】
------------------------	----------

【事務局説明】

第95号議案の四日市都市計画用途地域の変更についてご説明させていただきます。議案を説明させていただく前に、都市計画手続の流れについて簡単に説明させていただきます。

本議案は、四日市市が決定を行う都市計画であり、この場合、市で原案を作成後、四日市市都市計画まちづくり条例に基づいた原案の縦覧を行い、公聴会または説明会を開催いたします。その後、県との事前協議、案の縦覧を行い、都市計画審議会での決定の可否についてご審議いただくこととなります。

まず、用途地域について説明させていただきます。

用途地域とは、都市計画法第9条第1項から13項において定められており、住居・商業・工業地域等の13種類に分けられており、その用途に応じた建築物の用途、建蔽率、高さ等を規制することにより、住居系については生活環境を保護し、商業系、工業系については商工業の利便性を高め、将来あるべき土地利用に進むよう定められるものであります。

それでは、今回の用途地域の変更内容についてご説明させていただきます。議案書は95号議案の5ページになります。

四日市市都市計画マスタープラン全体構想の方針に基づき、先ほどの93号議案の区域区分の変更により市街化区域に編入された区域において、原則、用途地域の指定を行うものであります。用途地域の変更箇所については、第93号議案で説明させていただきました中村地区と四日市地区の2カ所となります。

それでは、それぞれの地区についてご説明させていただきます。

まず、中村地区について説明させていただきます。議案書は7ページとなります。

用途変更の区域は、赤い線で囲われた区域、約15.3ヘクタールです。当該地区は、先ほどの93号議案でもご説明しましたとおり、地区計画に適合した開発が行われ、計画的に土地利用転換が図られてきました。こうしたことから、隣接の工業専用地域との一体性も考慮して、工業専用地域に新たに指定するものであります。

また、建蔽率は60%、容積率は200%となります。もともと市街化調整区域や地区計画で建蔽率60%、容積率200%と定められていました。したがって、用途地域の指定に伴う変更はございません。

次に、四日市地区について説明させていただきます。議案書は8ページとなります。

用途変更の区域は赤い線で囲われた区域、約0.1ヘクタールです。当該地区は、隣接地区と一体として利用することにより、港湾機能の改善、かつ港湾の合理的な管理運営を図る必要があることから、今回の用途地域の変更において、隣接地区に指定されている用途地域に合わせ、商業地域に指定するものであります。

なお、建物の用途規制は、臨港地区の分区条例による用途規制が適用されます。

建蔽率、容積率については、もともとは市街化調整区域で適用されている建蔽率60%、容積率200%でありました。今回の商業地域への用途地域の変更で建蔽率が80%、容積率が400%に変更となります。

各地区のご説明をさせていただきましたが、議案書の4ページに四日市市の用途地域の面積等を新旧対照表にまとめてございます。各用途地域の変更により市全体の用途地域の指定面積が7,468.5ヘクタールから15.4ヘクタール増加し、7,483.9ヘクタールとなっております。

最後に、変更案の縦覧結果などについてご説明させていただきます。議案書の10ページをごらんください。

まず、変更原案の作成後、四日市市都市計画まちづくり条例に基づき、公述申出書の提出期間を平成30年4月9日から4月23日として、あわせて原案の縦覧をおこないましたが、公述申出書の提出がなかったことから、同条例に基づき、公聴会に変えて4月27日に説明会を開催しましたが、出席者はいませんでした。その後、変更案を作成し、三重県との事前協議を経て、平成30年6月11日から6月25日にかけて変更案の縦覧を行いました。縦覧結果としましては、縦覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第95号議案の説明を終わらせていただきます。

《質疑応答》

【会長】

95号議案の説明は以上でございますが、この議案につきまして、何かご質問、ご意見ございましたら、挙手してお願いいたします。

【会長】

これにつきましては、皆さんから了解いただいたということによろしいでしょうか。

【採決】

第95号議案 全員一致で原案どおり可決

・第96号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更 【四日市市決定】

【事務局説明】

それでは、第96号議案、四日市都市計画生産緑地地区の変更について説明させていただきます。

生産緑地について簡単に説明させていただきます。

市街化区域内の農地、いわゆる都市農地は、多くの市民と近接していることから、心安らぐ緑地空間、国土・環境の保全など、都市にとって有益な多面的機能を有しております。生産緑地は、このような農地の機能を評価し、都市計画に位置づけ、計画的に保全することでまちづくりに役立てようとするものです。

次に、生産緑地地区の指定の要件について説明させていただきたいと思っております。

生産緑地法では、指定要件として、公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効果があること、一団で面積が500㎡以上の農地であること、営農継続に必要な水路等が整備されていることとなっており、昨年度法改正では、面積要件が条例を制定することにより従来の500㎡から300㎡まで引き下げる事が可能となっております。

本市では、平成26年に追加指定を行う際、本審議会でもご審議いただきましたが、その判断基準として5つの要件を定めて運用を行っており、その中の面積要件については、年々減少する都市農地を極力保全するためにも、今年の3月23日に条例を制定し、面積要件を300㎡まで引き下げております。

改めて5つの要件について説明させていただきます。

1つ目が30年間、農地として適正に維持管理できることと認められること、2つ目が公道に接している農地であること、3つ目が同一権利者が所有する300㎡以上の一団の農地であること、4つ目が農地の所有者や関係権利者等の同意が書面により得られていること、5つ目が主たる従事者が70歳以上の場合は70歳未満の後継者がいることとなっており、農業委員会備えつけの農地台帳で主たる従事者や申請農地が農地台帳に記載されている農地であることや、農地の状況を現地で確認させていただき、指定を行っております。

また、生産緑地地区に指定されますと、営農の継続を前提として、固定資産税、都市

計画税が農地並み課税となるほか、相続税、贈与税については、納税猶予の特例を受けることができます。

生産緑地は、原則30年間は営農を継続する必要があり、建築、宅地造成等、土地の形質の変更行為を制限されますが、例外的にこの行為制限が解除される場合がございます。

生産緑地地区に道路など公共施設が設置される場合には、生産緑地法第8条第4項に基づき、事業者から公共施設を設置する旨の通知を受け、生産緑地地区の行為制限が解除することができます。

また、農業従事者の死亡、または病気、けがなどで農業に従事できなくなった場合には、生産緑地法第10条に基づき、市に買い取り申し出を行うことができます。なお、この場合、市では、買い取り申し出を行う前に、毎月第2、第4水曜日に生産緑地に関する相談会を行っており、買い取り申し出の希望者の営農状況など、農業委員会事務局とともにヒアリングをさせていただき、条件を確認しております。市は、買い取り申し出を受けると、公共機関に買い取りの照会やほかの農業従事者へのあっせんを行っていますが、申し出から3カ月以内にどちらも成立しない場合は、生産緑地地区の行為制限が解除されます。

それでは、議案書の2ページにある変更内容について説明させていただきます。

変更理由ですが、平成29年4月1日から平成30年3月31日までの間に農業従事者などから生産緑地地区の指定の申し出があり、良好な都市環境の形成に資する優良な一団の農地と認められるものを生産緑地地区に追加指定するものです。また、公共施設を設置する通知があった生産緑地、土地所有者などから生産緑地法第10条に基づく買い取り申し出があり、申し出の日から3カ月以内に所有権の移転がなく、同法14条の規定により行為制限の適用を受けなくなった生産緑地、並びにこのことに伴い、同法3条に基づく指定要件を満たさなくなった生産緑地について生産緑地地区から除外します。

議案書の3ページになりますが、今回の変更により、四日市市の生産緑地地区は5.7ヘクタール減少し、約139ヘクタールとなります。また、地区数は13地区減少し、727地区となります。

議案書の4ページの変更の内訳について説明させていただきます。

1つ目は、生産緑地法第3条に基づき、農業従事者などから生産緑地地区指定の申し出があり、指定要件を満たす追加指定の農地、これにつきましては、延べ972㎡ございます。

2つ目は、生産緑地法第8条4項により、事業者から公共施設等を設置する旨の通知を受けて、土地利用転換された生産緑地は7,028㎡となっております。なお、今回は民間の事業者が道路拡幅や特別養護老人ホーム、保育園などを接地するものです。

3つ目は、生産緑地法第10条に基づき、主たる従事者の死亡または病気、けがによ

る買い取り申し出がなされ、既に行為制限が解除された生産緑地地区、これについて、延べ49,604㎡ございます。

4つ目は、先ほど説明した買い取り申し出に伴い、残された生産緑地地区の面積が生産緑地法第3条の指定要件を満たさなくなってきたため行為制限が解除された生産緑地地区は、延べ887㎡ございます。

変更図面は議案書の10ページから30ページに添付させていただいております。

10ページに総括表、11ページに区割り図、12ページから30ページについては、それぞれの変更箇所の詳細図です。

それでは、13ページの右上の部分为例に、変更の内容について説明させていただきます。

まず、緑色で塗り潰した箇所は既に決定されている地区、赤線で囲った箇所については追加指定箇所、赤色で塗り潰した箇所については解除する箇所になります。この10-3という解除箇所については、主たる従事者の死亡により買い取り申し出がなされ、行為制限が解除されております。

次に、今回、変更しようとするものから買い取り申し出と、それに伴う指定要件の欠如により生産緑地から除外する事例を紹介させていただきます。図面は17ページとなります。

21-1の団地の中で面積790㎡と957㎡の2筆が農林漁業の主たる従事者の死亡により買い取り申し出されました。これに伴い、残りの面積263㎡の筆が条例で定める面積要件の300㎡を満たさなくなったため、あわせて行為制限が解除されました。この3筆の生産緑地地区について、ともに生産緑地地区から除外します。

また、条例制定により、面積要件が切りかわる過渡期であったため、地権者への意向確認の上、可能な限り生産緑地を存続しております。図面のほうは26ページとなります。

44-1の団地の面積143㎡と159㎡の2筆が農林漁業の主たる従事者の故障を理由に買い取り申し出なされました。市では、公共機関に買い取りの照会や、農業委員会にはほかの従事者へのあっせんを依頼しましたが、どちらも成立しなかったため、行為制限が解除されました。南側に隣接する生産緑地は381㎡となり、これまでは道連れの解除となっておりましたが、地権者へ確認を行い、営農を希望されていたことから、条例制定により300㎡まで面積要件が引き下げられていたこともあり、存続されることとなりました。

最後に、これまでの経緯と今後の予定を説明させていただきます。

まず、変更原案の縦覧を4月9日から4月23日までの2週間行い、縦覧者、公述申出書の提出はともにありませんでした。縦覧後、説明会を開催しましたが、出席者はいませんでした。その後、三重県との事前協議を行った上で変更案を作成し、6月11日から6月25日までの2週間、縦覧を行っております。縦覧者2名、意見書の提出はあ

りませんでした。

今後の予定でございますが、本日の審議で可決いただければ、その後、速やかに三重県に協議を行い、都市計画の決定告示に向けて進めていきたいと考えております。

第96号議案の説明は以上となります。

《質疑応答》

【D委員】

追加指定は一箇所だけですか。

【事務局】

今回については、この1件のみとなります。

【D委員】

300㎡の緩和で救われた件については、説明にあった一件のみですか。

【事務局】

全部で4カ所ございます。

【D委員】

このようなことでもないと残らないし、調整池機能がどうしても必要かと思っておりますので、ぜひ頑張って残していただければと思います。

【会長】

ほかには、ご質問、ご意見、ありましたらお願いします。

【B委員】

生産緑地法については、宅地にしなければならない農地を、農家のために税金の優遇などが行えるよう定めたと解釈しています。宅地並み課税になるところを優遇されているところもあるのでやむを得ないとは思いますが、農業委員会の中では、生産緑地だからこそ適切に管理するよう盛んに言われます。また、生産緑地は三重県では四日市市と桑名市しか行っておらず、県のほうの審議会でも全然興味が示されない状況で、片手落ちの法律ではないかと解釈しています。

【会長】

平成4年頃は、とにかく土地が足りない日本全体の状況の中で、農地を宅地並み課税にし、宅地を多く供給したいとの狙いがあったわけですが、本来であれば、四日市がこれに該当するべきかどうかというのも相当議論しなければならなかったと思います。ただ、現在においては、制度の意味が変わってきて、むしろ、緑を保全するというように転換してきたということですから、市としても、そういうことを改めようということでは要綱や条例が定められてきました。何か補足はありますか。

【四日市市】

会長から話があったように、三大都市圏の都市整備区域は、宅地を供給することが求められ、国の決まりごととして、四日市市は市街化区域と市街化町政区域の線引きを必

ずしなければなりません。その中で都市化を図るとはいつでも、農業をされたい方もたくさんみえたわけであり、そこを救済するというような趣旨で生産緑地制度が平成4年に始まりました。

その後、宅地化を進めてきましたが、四日市市の市街化区域は、人口からすると若干広いといったところがあります。そうした中、市街化区域内の農地については、この都市計画審議会に都市農地のあり方を諮問させていただき、極力保全を図っていくべきだと答申をいただいています。

このような経緯の中で、昨今、都市緑地に関する法律が変わり、生産緑地については都市に必要な機能であると考え方が変わってまいりました。こうしたことから、法の趣旨やいただいた答申を踏まえ、最低の規模を300㎡まで緩和をさせていただいております。

また、平成4年当初に指定された生産緑地は、平成34年で30年間の営農義務が一斉に解除されるという形になります。今までは主たる従事者の死亡や病気等でしか生産緑地の買い取り申出ができませんでしたが、期限を迎えた生産緑地は、このような理由無しに買い取り申し出ができ、今の生産緑地が一気に宅地化されることも懸念されているところでございます。

それに対して、国では30年間経過後、期限を10年ごとに延伸する制度を打ち出してきたところでございますので、市としても、面積要件の緩和とあわせて、一生懸命そのような制度のPRをしながら、極力維持できるように努めてまいりたいと考えております。皆さんの力添えもお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

【採決】

第96号議案 全員一致で原案どおり可決