

第49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11月15日(木) 10:00～11:45

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、中村委員、三木委員、森川委員

(学識経験者委員)

丸山委員、浦山委員、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】

都市整備部 川尻理事、下里次長、矢田次長

【事務局】

都市計画課 伴課長

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

総務・まちづくり支援グループ 野口技師

4. 傍聴者 なし

5. 配布資料

(事前配布資料)

・第97号議案 四日市都市計画地区計画の変更(高花平地区地区計画の決定)

【四日市市決定】

・第98号議案 四日市都市計画地区計画の変更(上海老地区地区計画の決定)

【四日市市決定】

(当日配付資料)

・席次表

・第98号議案関連資料—3 上海老地区地区計画の原案及び決定案の縦覧結果
について

6. 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
- ・議事録署名人の指名⇒森谷委員、猪野委員

第97号議案 四日市都市計画地区計画の変更（高花平地区地区計画の決定）

【四日市市決定】

【事務局説明】

第97号議案、四日市都市計画地区計画の変更（高花平地区地区計画の決定）について説明します。

まず、地区計画について簡単に説明します。

地区計画とは、地区ごとに地区の実情に応じ、地区の将来像を見据えてまちづくりを進めていく手法で、建物や道路、公園などに関するルールを定めたものです。地区計画は、市決定の都市計画の1つとして定められ、建物を建てる際に守らなければならないルールとなります。地区計画の内容に沿って、規制や誘導を行うことで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

本市における地区計画の決定状況ですが、住宅系や工業系の地区計画を16地区、北納屋町などの国道23号沿道において、沿道地区地区計画を1地区、計17地区を決定しています。今回の議案は、高花平地区に新たに住宅系の地区計画を策定するものです。

では、地区計画決定までの手続の流れを説明します。

まず、本市都市計画まちづくり条例に定められた手続で、計画に対し原案を作成し、縦覧を行います。このように、本市では、住民への周知と意見反映のため、意見聴取の機会を設けることをまちづくり条例で定め、原案の縦覧を行ってから決定案を作成することとなります。決定案を作成した後、再度縦覧を行い、当審議会で審議いただく流れとなっています。

それでは、ここから、高花平地区地区計画について説明します。

議案書は3ページとなります。高花平地区は、本市の南西部に位置しています。

本地区は、四郷地区の高花平5丁目地内の市街化区域に位置しており、面積は約0.3ヘクタールです。

本地区の用途地域は、第1種中高層住居専用地域であり、容積率は200%、建蔽率は60%です。

当該地は、従前は昭和35年に建築された市営住宅用地として利用されていましたが、四日市市市営住宅等長寿命化計画（平成26年3月策定）の中で、現在の入居者が退去後除却を行い、用途廃止すると位置づけられています。現況は建物が全て撤去され、更地となっています。

次に、地区計画を定める理由です。議案書は1ページとなります。

まず、本地区については、昭和39年に造成された郊外住宅団地であり、団地内には、小学校、保育園、幼稚園、商業施設があり、良好な住環境を有しているものの、少子高齢化が進んでいます。また、四日市市都市計画マスタープラン全体構想において、規制の住宅団地においては良好な居住環境を維持し、子育て世代など、新たな世代の入居を促すことで、若い世代から高齢の世代まで多世代の住まわちづくりを進めると位置づけています。

これらのことから、今回老朽化に伴い除却されることとなった市営住宅の跡地において、一戸建て住宅を中心とした土地利用を誘導し、それに必要な区画道路の整備を図り、良好な居住環境を形成して、新規住民の定着を図るため、地区計画を定めるものとしています。

次に、議案書2ページの計画書となります。

地区計画の構成ですが、地区計画の目標と土地利用、地区施設の整備、建築物等の整備の方針からなる区域の整備、開発及び保全に関する方針と3つの方針の具体的な事項を決めている地区整備計画の2つで構成されています。

まず、地区計画の目標ですが、良好な居住環境を形成し、新規住民の定着を図ることを目標としています。

続きまして、土地利用方針ですが、一戸建て住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、それに必要な区画道路を確保し、良好な居住環境の形成を図ることとしています。

次に、建築物などの整備方針ですが、閑静でゆとりと落ちつきのある住環境の形成のため、一戸建て住宅を基本とした建築物の用途制限など、必要な制限を定めています。

次に、地区整備計画について説明します。議案書4ページの計画図となります。

地区施設の配置及び規模についてですが、オレンジ色で示しました位置に区画道路を配置する計画となっています。西側、北側の道路については、市道としてもともと幅員4mで配置されていたものを幅員6mに拡幅し、新たに南北に抜ける幅員6mの道路を整備する計画となっています。

次に、建築物などの用途の具体的な内容となります。

一戸建て住宅を誘導することを基本としており、建築物などの整備方針に合わないような、例えば共同住宅や店舗などの建築を制限しています。

次に、壁面の位置、いわゆる建物の外壁後退についてですが、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は1 m以上とすることとしています。また、垣または柵の構造として、地震時の安全や景観などに配慮してブロック塀を禁止し、生け垣やフェンスなど、透過性のあるものとするとしています。これらにより、開放的で圧迫感がなく、安全で安心な町並み形成が図られます。

縦覧結果についてですが、関連資料1となります。

原案縦覧については、縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。また、決定案縦覧については、縦覧者1名、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定としまして、本日の審議会で可決いただければ、その後、速やかに三重県へ協議を行い、都市計画の決定告示に向けて進めていく予定です。

以上をもちまして、説明を終了させていただきます。

【会長】

それでは、ただいまの第97号議案につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、挙手して発言のほうをお願いいたします。

【A委員】

この物件の退去は、1年半ぐらい前ですか。

【四日市市】

そうです。

【A委員】

地元からは、以前から、早く退去をしていただいて、民間売却をしていただきたいという要望があった物件だと認識しています。退去してからこの計画が出てくるまで、一般的にこのぐらいの時間経過はかかるものですか。

【四日市市】

市営住宅の場合、まず退去をしていただいて、その次に、撤去することが基本となります。建屋の撤去は、今年の夏にしました。更地で引き渡すというのが基本となりますので、撤去が終わってからという形になり、スケジュール的には本案件のような流れとなります。

【A委員】

今、公営住宅は、かなり高齢化が進み、高層階のところは、1階部分に入りたい

という希望が多く、上の階へ行けば行くほど、虫食いで空いてきている状況があると思います。この高花平の物件に限らず、こういったところも、ある程度集約化を図りながら、更地にして分譲売却をしていく必要があると思います。

道路の拡幅については、現状は、逆に6メートルでいいのかと思うぐらいの狭い道路で、かなり広げないと、分譲してからの購入も見込みづらと思います。今からこれを広げるというのは不可能だと思いますけれども、今後の計画の中で、売却を検討していく物件については、道路をなるべく広くとっていただくよう考えていただきたいという意見と、なるべく早くスピード感を持って行っていただきたいという意見を申し上げさせていただきます。

【B委員】

2ページの建築物等の用途の制限のところ、3番の兼用住宅、つまり、店舗付き住宅も建築できるということですか。

【事務局】

一定の規模という制限はありますが、兼用住宅も建てるのが可能となっています。

【C委員】

この計画が進んで分譲されるのは、大体どれぐらいを目途にされていますか。

【四日市市】

当審議会ですらまず地区計画が決定してから次に進むという形になっています。予定を先ほど説明させていただいたように、今回ご審議いただいて承認いただければ、12月の中ごろにこの地区計画が決定します。その後、来年の1月に公売をしようと思っています。実際に公売の公告をしてから、入札、それから引き渡しという形となると、年度末ぐらいに引き渡しになるかと思っています。

また、道路の区画は決まっていますが、区割りは自由ですので、ぎりぎりの小さい分譲地でいくか、余裕のある分譲地でいくかを、その後に購入された方が考えてもらってから申請していただくこととなり、実際に建て始めるのはもう少し時間がかかるかと思っています。

【C委員】

高花平の市営住宅はほかにもあると思いますが、現状の入居率はどのくらいですか。ほかの市営住宅に対する考え方も聞いておきたいと思います。

【四日市市】

入居率は今、把握しておりませんので別の数字で申し訳ありませんが、高花平5

丁目には、中部、西部、東部に市営住宅があります。今回の地区は東部に属するものとなりますが、西部では40世帯ほど、中部では20世帯ほどが、現在入居募集を停止している市営住宅に住んでいます。それらは、耐震化もできておらず、お風呂もないので、市としては、退去をお願いしたいという話をさせてもらっています。

地元のまちづくりの方でも、そういうところにアプローチしたいという要望がありますので、今回と同じように、まず退去してもらって、市営住宅の古い建屋は危険ですので、撤去するということになります。そして、ある程度まとまった土地ができたなら、高花平地区の方のまちづくりの要望を聞いて、今回と同じように、地区計画などを立てていくというようなビジョンでいます。

高花平以外の地区においても、実際に用途廃止を予定するという市営住宅の団地はあります。建物がほかにもある状態で、例えば1棟、2棟なくなったので、そこだけ壊して売却するという形では、先ほどA委員が言われたように、道路が広がらないということになりますので、同じように、退去してもらって、取り壊して、ある程度まとまった形で土地ができてから、地区とお話をさせてもらって、これからのまちにふさわしいような計画を立てて売り払うというような計画をしています。

【D委員】

区割りは大小あると思いますが、大体何世帯ぐらいですか。

【事務局】

開発が行われるに当たって、最低面積が165㎡以上ということになります。165㎡以上を当てはめてみますと、全部で約13区画ぐらいが設定できるのではないかと見込んでおります。

【E委員】

下野地区も、あさけ団地に市営住宅の空き家が多いので、このスタイルでお願いしたいと思いました。市は、ほかのところでも空き家がたくさん出てきたら、そういう感じで取り組むと考えてよろしいですか。

【四日市市】

市営住宅等長寿命化計画を立てて、その中で振り分けをさせてもらっております。建て替える団地、用途廃止をして、例えば除却して、売り払うというもの、もう一つは、長寿命化ということで、あさけが丘のように比較的新しいものは、当面の10年、20年は十分に使えるものなので、きっちりメンテナンスをせずと

使っていくというものと3つに分かれています。あさけが丘は、長寿命化に入っていますので、一部古いものは除却することが出てくるかと思いますが、大きなスター形や団地タイプなどはまだまだ使えますので、全部が、先ほどの高花平のように、戸建て住宅に誘導するという事にはならないかと思います。

【D委員】

今回の案件のように地域の方から戸建て住宅に誘導したいという要望が出てきたら、まちづくり構想に新たに変更を加えて、それに沿った見直しもあるということでしょうか。

【事務局】

まちづくり構想であったり、それに基づく地域・地区別構想は、地域といろいろご議論する中で出てきたものです。今回の高花平も、地域のまちづくりの中での話もいただいて進めています。まちづくり構想を策定する場合にも、そういうまちづくりをやっていこうということであれば、当然変更も考えられる話と考えております。

【F委員】

地区施設をどのように担保できるかという趣旨の質問です。売却するときに、1社に限定して売却されるのでしょうか。

【四日市市】

今のところまとめて1社に売却する予定です。

【F委員】

それであればいいと思います。3,000㎡あるので開発許可に係ると思いますが、開発事業の中で地区施設は担保できると考えていいわけですね。

【四日市市】

そのとおりです。

【F委員】

もう一点、ここは一中高ですが、地区の構想としては低層にしたいということですが、極論として、購入した業者が、隣に中層のアパートがあり、同じようにここに中層を建てたいという届けが出て、市は指導されるでしょうけれども、強引に押し通されたらどうしますか。

【事務局】

まず、地区計画というところで、条例規定までは現在考えておりません。もちろん、地区計画のルールに沿ってくださいという指導等はさせていただくことになり

ますが、委員がおっしゃられるように、法的には現状として排除ができないところがあります。しっかりこういったところを誘導するという趣旨を持って、売却に当たっていただけらと思っております。

【F委員】

売却の条件に、戸建て以外はだめという条件が入ればいいと思いますが、もしそれがなければ、地区計画条例をつくらないと、戸建てという形態は担保できないですよ。

【事務局】

売却の折に、条件としまして、地区計画に沿ったことで開発するという条件として売却を考えております。

【F委員】

わかりました。

【会長】

それでは、ほかに意見がございませんようですので、採決に入りたいと思います。第97号議案につきましては、原案どおりということでよろしいでしょうか。

【採決】

第97号議案 全員一致で原案どおり可決

第98号議案 四日市都市計画地区計画の変更（上海老地区地区計画の決定）

【四日市市決定】

【事務局説明】

第98号議案、四日市都市計画地区計画の変更、上海老地区地区計画の決定について説明します。

まず、今回の計画区域について説明します。議案書は3ページとなります。

こちらは本地区の区域を示した総括図であり、本地区は県地区の上海老町地内に位置しており、面積は約6.7ヘクタールです。また、本地区は、区域の東側に国道365号、西側に県道上海老高角線、南側に県道平津菰野線の道路に囲まれた地区となっています。

こちらの場所は市街化調整区域であり、市街化を抑制すべき区域ではございますが、前回の都市計画審議会でご審議いただきました県地区都市計画マスタープラン地域・地区別構想の変更にて本地区が位置づけられたことにより土地利用が可能となっています。

この県地区都市計画マスタープラン地域・地区別構想と本計画との整合性については、後ほど理由書にて詳しく説明します。

次に、本案件が都市計画法の都市計画提案制度により、提案を受けておりますので、その際の地区計画決定までの手続の流れを説明します。

まず、県地区都市計画マスタープラン地域・地区別構想が変更され、本計画区域が位置づけされたことから、地権者の方から都市計画提案を受けました。そして、提案された都市計画の決定の手続を進めていくことへの承認を得る場として、土地利用調整会議を開催し、市として都市計画の手続を進める旨の判断をしています。その後、この都市計画提案に基づき、市としての原案を作成し、公告、縦覧を行い、決定案を作成し、案の縦覧を行い、当審議会でご審議いただいた後、都市計画決定を行うこととなります。四日市市では、本市都市計画まちづくり条例に定められた手続と、都市計画法に定められた手続に分かれて手続を進めています。このように、本市では、住民への周知と意見反映のため、決定案を作成する際には、原案の縦覧を行い、意見聴取の機会を設けることを条例で定めています。

次に、地区計画を定める理由です。議案書は1ページになります。

本地区は、平成5年に民間事業者による大規模商業開発が計画され、開発を前提とした農用区域及び三重用水の受益地の除外、開発許可に関する予備協議を終え、事業化に向け進んでいましたが、経済情勢の変化等により開発許可の本申請に至らず、農地の遊休化が進んだ土地です。そして、本地区を含む周辺地域では、経年とともに、高齢化や人口減少が進行し、商業施設も撤退するなど、集落の衰退や農業の担い手不足による農地の遊休化や荒廃が懸念されています。

また、四日市市都市計画マスタープラン全体構想の中の市街化調整区域の土地利用の方針において、今後、農村集落におけるさらなる高齢化などにより、地域コミュニティの維持が困難になることが懸念されています。このため、必要に応じて地区計画制度を活用し、定住促進などの対策を講じます。また、地域市民の日常の利便を向上するための施設立地についても、需要と照らし合わせて必要な範囲で立地を可能とすることを位置づけています。

さらに、冒頭でも触れさせていただきました県地区都市計画マスタープラン地

域・地区別構想の土地利用方針においては、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ことを位置づけています。

この内容につきましては、前回ご審議いただきました県地区都市計画マスタープラン地域・地区別構想の変更として位置づけています。そして、位置図においても当該計画地の位置づけをしています。

このようなことから、周辺の既存集落等の維持及び活性化のため、一定の新規居住者の受け入れを誘導し、区画道路や公園等の都市基盤の整備を図り、周辺環境と調和した良好でゆとりある住環境の形成を図るとともに、日常生活に必要な施設の立地を誘導し、地域の日常利便を確保する地区計画を策定することとしています。

次に、議案書は2ページになります。

地区計画の構成についてですが、区域の整備・開発及び保全に関する方針と具体的なルールを示す地区整備計画から構成されています。

地区計画の目標から説明をします。先ほどの理由書と重複しますが、周辺の既存集落等の維持及び活性化のため、一定の新規居住者の受け入れを誘導し、区画道路や公園等の都市基盤の整備を図り、周辺環境と調和した良好でゆとりある住環境の形成を図るものです。併せて、地域の日常生活に必要な施設の立地を誘導し、日常利便を確保するととしています。

次に、土地利用の方針ですが、周辺にある既存集落や農地と調和のとれた良好な新規住宅を形成するため、区画道路と公園等の都市基盤の整備を図りつつ、建築物等の規制を行い、ゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図ります。また、地域の住民の日常利便を確保するため、地域サービス施設などの建築物等を規制し、周辺環境に配慮した合理的な土地利用を図ります。

次に、地区施設の整備方針ですが、道路を適切に配置するとともに、調整池を2カ所、公園を1カ所配置し、都市基盤を整備する計画としています。

次に、建築物等の整備方針ですが、地区南側については、良好でゆとりと落ちつきのある住環境形成のために一戸建て住宅を基本としており、地区北側では、地域住民の日常利便を確保するために地域サービス施設を基本としております。なお、休憩所及び給油所等のいわゆる沿道サービス施設については、国道365号沿いに限定しています。

次に、議案書は4ページになります。こちらは計画図であり、先ほど説明しまし

た地区施設や建築物等の整備方針を説明します。

まず、全体の区域の南側をA地区としており、こちらは、一戸建ての住宅を基本としており、住宅系の利用を誘導します。また、区域の北側をB地区としており、こちらは、地域サービス施設の立地を誘導することとしています。さらに、沿道サービス施設については、B地区の東側である国道365号沿いに限定をしています。そして、ピンク色や黄色、灰色で示す道路や緑色で示す位置に公園、水色で示す位置に調整池といった都市基盤施設について、地区施設として位置づけをしています。

続いて、地区施設の配置及び規模ですが、議案書の2ページの記載のある通り、道路や公園、公共空地である調整池といった地区施設の面積等を定めています。

次に、地区整備計画について説明します。

まず、A地区の建物の用途における内容ですが、一戸建ての住宅を基本としたものとなっており、建築物等の整備方針に合わないような、例えば、共同住宅や店舗等の建築を制限しています。

次に、B地区の建物の用途における内容ですが、店舗や飲食店など、地域サービス施設を基本としています。休憩所及び給油所などの沿道サービス施設については、国道365号沿いに限定をしています。

次に、A地区の容積率、建蔽率、敷地面積、高さについてですが、周辺環境と調和した良好でゆとりある住環境の形成を図るために設定しており、容積率の最高限度は100%、建蔽率の最高限度は60%、敷地面積の最低限度は200㎡としています。また、高さの最高限度は10m以下かつ2階以下としており、北側斜線の制限も設けています。

次に、B地区の容積率、建蔽率、敷地面積、高さについてですが、A地区と同様に、容積率の最高限度は100%、建蔽率の最高限度は60%、敷地面積の最低限度は200㎡としています。また、高さの最高限度は10m以下としています。

次に、壁面の位置、いわゆる建物の外壁後退ですが、建築物の外壁、またはこれらにかわる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1m以上とすることとしています。また、建築物等の形態、または色彩、その他意匠については、地区北側に地域サービス施設等の商業施設もあることから、建築物の屋根や外壁等については、彩度を抑え、刺激的な装飾を避け、落ち着きのあるものとすることや色彩の彩度については、四日市市景観計画に定める色彩に関する基準に合致させることとしています。

次に、垣または柵の構造については、A地区のみ定めており、地震時の安全や景観などに配慮してブロック塀を禁止し、生け垣やフェンスなどの透過性のあるものとする事としております。これらにより、開放的で圧迫感がなく、安心・安全な町並み形成が図られます。

次に、議案書は5ページになります。

本地区の土地利用計画について説明します。

今まで説明した部分と重複する部分もありますが、地区南側を住宅系の利用を考慮しており、基本的に一戸建て住宅を想定しております。また、地区南東には既存の集会所があり、それと公園を隣接するように配置することにより、公共的空間を広く取る計画としています。

そして、地区北側については、店舗や飲食店、給油所などの地区住民の日常利便を確保するための地域サービス施設の利用を想定しています。

地区施設については、赤色で示しています区画道路や青色で示した位置に調整池を配置し、都市基盤を整備する計画としています。そして、これらの都市基盤については、開発者にて整備を行います。

議案書の説明は以上となりますが、都市計画法第21条の4の規定では、当議案書に合わせて都市計画提案の素案を提出することとなっております、関連資料―1を提出しています。

議案書を作成するのに当たって、この都市計画提案の内容を基本としておりますが、一部変更がございますので、その比較表として、関連資料―2を添付しました。主な変更点としては、A地区の建築物等の用途制限の中で、都市計画提案では、建築基準法施行令第130条の3の規定による兼用住宅を許容していましたが、本計画では削除しています。理由としては、地区北側では、店舗や飲食店等の地域サービス施設を誘導する区域としていること、また開発許可基準の中でも、市街化調整区域での店舗等に附属する住宅等の建築を原則認めていないため、本計画では兼用住宅の記載を削除しました。

続いて、縦覧結果についてですが、関連資料―3となります。

原案の縦覧については、縦覧者は8名で、意見書の提出はありませんでした。

また、決定案縦覧については、縦覧者1名で、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定としまして、本日の審議会でも可決いただければ、その後、速やかに三重県への協議を行い、都市計画の決定告示に向けて進めていく予定です。

以上をもちまして、説明を終了させていただきます。

【会長】

それでは、第98号議案につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、挙手して発言をお願いいたします。

【F委員】

まず最初に、調整区域の地区計画なので、県の同意基準がありますが、県の同意基準でいうと、住宅系の市街地開発というカテゴリーに入るのですか。要するに、市街化が成熟した、家が建ったときに、市街化編入が想定されているのですか。

【事務局】

今回、県の同意指針の類型としては既存集落の活性化型となり、市街化区域への編入を前提とするものではありません。

【F委員】

既存集落の活性化だと、例えば雇用の確保とか、工場が入るとか、そういう形で使われるものが多いのではないかと思います。

今回、少子高齢化が進んでいるから新規住民を受け入れたいという受け皿の整備だと思います。だから、その説明の中で、あるいは地域・地区別構想等の中で、そういうことがうたわれているので、減る人口を一定にとどめたいという趣旨ではないかと思います。

もしそういうことだったら、転出する人をここでとどまってもらいたいということになるのかと思います。結果としては、多少は地区外から転入もあると思いますが、既存集落の活性化、あるいは既存集落の維持ということだったら、地域内の住みかえの受け皿という性格をもう少し考えたほうがいいのではないかと思います。

要するに、地域内の住みかえをどのぐらい考えておられるのか。ほとんど地区外から新規住民を受け入れるというふうに理解したのですが、住民の需要元をどのように想定されていますか。

【事務局】

今回の案件は、都市計画の提案をいただいております、新規居住地为約70戸弱、予定しております。地権者の方からご提案をいただいた際に、地区外の方を排除することは聞いておりません。

人口減少が進む中で、地区内および県地区につきましては、全てが市街化調整区域であり、そちらの中から、例えば子育て世帯の住み替えがあるかもしれませんが、地区内の方が何割というところまで見込んでおりません。

【F 委員】

ここで新規住民を受け入れるとなると、市街化区域、既成市街地のほうからここに移ってもらうということになって、四日市の都市マスが想定している定住ということからずれないのかなという気がします。それが1点目です。

既存集落型だったらいいのですが、新規住宅型だったら、要するに今後10年先の増加を見込んで、その分どのぐらいをここに割り当てるのかというフレーム整理がされていないといけないのですが、既存集落型だから、その議論はないということですよ。

【事務局】

人口フレームの対象とはしておりません。

【F 委員】

フレームにかかわらないというのは、人口増減と関係ないということですよ。先ほどの既存集落型だと、地区内で人口が動いてもらうということになると思います。そうすると、先ほどのように、新規居住者が地区外から来るとなると矛盾する印象があります。

実は、人口移動は計画化できないので、都市計画としてどうしますというのは、なかなか難しいとは思いますが、計画論と先ほどの既存集落活性化型とちょっとずれないのかなと思います。その辺の整理をもう少ししていただかないと、矛盾している感じがしました。

それから、先ほどの高花平と同じですけど、地区施設をどういうふうに担保するのかという質問です。先ほどは3,000㎡ぐらいだから、1社で抱えて、それを開発整備するというのは可能だと思うんですけど、ここは6ヘクタールと、相当広いので、1社が何かするというのはとても大変だと思います。

例えば、5ページの資料を見ると、南半分の住宅系のところですけども、この中に薄い黄色と濃い黄色がありますが、例えば薄い黄色は、1社がここを地主さんから買い取って団地開発すると想定したとしても、濃い黄色は多分別の人だと思います。地区施設を生み出すというのは、土地所有者がちょっとずつ地区施設分の土地を出して、その結果、誰かがそこを地区施設として整備すると思います。

四日市の場合、地区施設を行政が整備するという方針だから、土地が提供されたら実現できるのですけれども、その前に、土地が細分化されて、1社が抱えて開発整備、要するに、開発許可の中で地区施設が整備されたら確実に整備されると思いますが、土地が何社かに分かれて取得されると、ある人は土地を出してもいい、あ

る人は出すのが嫌だとか、整備がなかなか進まないと思います。そういう意味で、ここは今後どのように地区施設が整備されるのですか。

【事務局】

議案書の2ページにもありますが、地区整備計画の中に、整備主体は開発者という記載があります。今回の地区計画については、地区計画を立てた後に、基本的にまとまった開発として、例えば宅地の大部分は基本的に1社でやるというような想定をしており、地区施設は開発許可制度に基づき担保されます。

【F委員】

全部で約6ヘクタールあるので、A地区とB地区とで約3ヘクタールずつ分け、3ヘクタールをあるディベロッパーが買収して整備するということですか。

【事務局】

現時点では、大きくA地区とB地区に分けて、基本的には2社となると聞いております。

【F委員】

都市計画法の34条との関係はどうなりますか。例えば、店舗がありますが、住宅が200㎡だと想定すると、このピンクの部分は、結構大きいスーパーのようですよ。これは34条の1号店舗に該当するのですか。

【事務局】

開発許可については、地区計画に基づく開発許可になるので、34条の10号になります。要は、地区計画に合致したものでないと開発許可がおりません。

【F委員】

それでは、34条で担保されるのかもしれませんが、例えば、想定する店舗とか、クリニック、そういうもの以外で使いたいという話が出たら、34条以外のものはだめということになるのですか。要するに、地区計画条例はなくて大丈夫でしょうか。

【事務局】

こちらは、地区計画で記載してあるとおり、店舗、物販、飲食店、そういったものは地区計画で必要な用途として記載しております。それ以外の用途については、当然開発許可の対象とならないということで、許可がおりない、すなわち建築が制限されています。用途について、地区計画に合致しているものではないと開発許可が下せないということになりますので、それ以外の用途は必然的に制限されます。

【F委員】

わかりました。

【E委員】

先ほども話に出ていましたが、県地区内の人の移動というようなことで、この近くですと、傾向としては、アパートに入っている若夫婦が一戸建てに集中しており、他所から多く来ます。そのようなことで、札幌のところも、まきの木台のアパートに入っている人が来ていると思います。

ここは多分、県地区からの移動もあるかも知れませんが、他所の地区から、海の方から来るというのではなく、近辺のアパートの人が入るような傾向が多いと思います。

5ページの図面で、既存宅地1、2という宅地ですけど、この宅地の人が、もし将来売って、次の不動産屋さんが何かする場合は、開発の許可が要りますか。

【事務局】

地区計画を定めていますので、地区計画に基づく開発となります。

【C委員】

どういったところの住民の方の移動とか、宅地の需要とか、その辺はあまり考えずに、ここを開発したいからお願いしますと言って、このような計画出てきている気がします。あまり考えていないのですか。どういう需要があって、ここに宅地を建てようとか、こういうところから入ってくる人を見込んでいるとか、具体的には想定されていないのでしょうか。

【事務局】

こちらは、基本的に県地区全体で人口が減っているという中で、そういったところの既存集落の維持を図るという意味での地区計画です。

例えば、売却のニーズがどこにあるかというところをつかむというよりも、既存集落の活性化、人口減少という中での宅地、新規住民を受け入れるという土地利用の方針を立てています。どこの地区から住民を移動させるという観点をこの計画にはなかなか反映できないところです。あくまでも住宅地で新規住民を受け入れていきたいという地区の意向に基づいてやっている計画でございます。

【C委員】

集落を維持というのは、どこの地区でもあると思いますし、四日市全体としても、人口が減っていく中でどうやって人口の流出なりを防いでいくかという視点というのは、とても大事なことだと思います。集落維持のために、どうやって家を建てたら、人が入ってくるのかということも、結構こういう開発がどんどん各地で

起こっている中で、特定の地区ばかりが人が増えていくとか、そういったところは、結局また学校の問題とかにも波及しているのかなと思います。

人口をどう移動させていくという計画、将来像を10年、20年先を見据えたところを具体的にイメージしていただきたいというのが1つの思いです。地区のそういう要望があることはわかりますが、何かお考えがあれば教えてください。

【四日市市】

まず、人口移動につきましては、具体的なターゲットを絞っていくというのは、非常に厳しいし、難しいと思っています。そんなところまで我々が入り込んでというのは非常に難しいので、今、四日市がどの程度のものを受け入れていくのか、どういうものを受け入れたらいいのかという判断をしています。

今回の場合は、この県地区については、地区全体で人口が減少している、市の平均よりも人口が減少している地区であったということ、それからこの場所自体が非常に長期間にわたって荒れた状態で放置されていたということ、それともう一つは、当初、商業施設のための立地だったのが、今回はきちんと集落維持のための住宅開発と、それから商業施設をセットでの提案をいただいたという中で、市として判断しております。

この計画を受けるに当たっては、提案が出た時点で、市内部での土地利用調整会議を開催しました。これは当然教育委員会にも参加していただいた上で、この人口規模で学校への影響があるのか、ないのか、幼保についても大丈夫なのかということとは、市内部で議論した上で、ここであれば受け入れが可能だという判断をしています。

【C委員】

ここは、子供たちが入ってくると、小学校はどこになりますか。

【事務局】

県小学校になります。

【F委員】

人の移動を政策的に促すというのはなかなか難しいんですけども、量が妥当かどうかという検討は必要かなと思います。例えば70戸、家が建ちますよね。多分、新規に家を求める人の大多数は子育て世代かなと思います。そうすると70人の子供が増えるという話になって、70人増えても、今の学校だと許容範囲だということになって可能になったと思います。教育の話はそういうふうに検討されたと推定しますが、その前に、70戸すぐには埋まらないと思います。人口が減る中で新規の

開発をすると、どこかから持ってこないといけないんですね。だから、どこかを衰退させてここで増やすという、要するにプラマイゼロじゃなくて、マイナス社会で新規開発すると、どこかを衰退させてここに人を持ってくるということになるんですね。だから、一気に70世帯増やすんじゃなくて、段階的整備とか、そういうことが考えられたほうがいいなと思いました。要するに、70戸が妥当かどうかをどのように判断されたのですか。

【事務局】

この地区計画は既存集落活性化となります。こちらは、例えば、何人でも何戸でも建てていいというものではありません。今回の地区については、人口が減少している地区であり、計画人口としては、集落の過去最大戸数などと照らして、精査しています。また、新規に誘導する住戸が約70戸という数が、既存集落戸数の2割以内ということで、計画人口が妥当であると判断しております。

【G委員】

この既存集落の自治会の加入率というのは、転入者の方が自治会に加入しない例が多くて、地域コミュニティの維持という点についてコメントをお願いします。

また、交通手段、コンパクトシティ化という観点からすると流れに逆行しますが、私もこの場所はよく知っていて、住宅地にはいいなという印象は持っていますので、その2点、コメントをいただければと思います。

【事務局】

まず、自治会のことに関してですが、こちらは、前回の審議会でもご審議いただきましたように、こちらの地区について、自治会の方々もまちづくり構想策定に基本的に入っており、提案者も地権者であります。自治会の加入をどうするかというようなところまでの確認はとれていませんが、地域の方々や自治会の方々は、土地利用を検討する段階からいろいろ熱心にご活動していただいております。

2点目の交通の面ですが、こちらは、この地区計画の南側になりますが、あがたが丘という既存の住宅団地があり、そちらに向かっているバスがあります。この地区計画の検討に合わせて、そちらのバス事業者様の方にも、住宅ができる、商業施設ができるという中で、その路線を延伸していただくような協議等を現在進めている状況です。

【E委員】

今の委員が言われた自治会の関係ですけど、ここの自治会長と話したのですが、一番困っておるのが、新しく来た人が、多分氏子に入らないと言っているみたいで

す。こういうところは神社を守っていくために、全部氏子に入っています。そうすると氏子が少なくなっていくし、今入っている人も抜けていくのではないかということで、非常に心配してみえました。そうしたことから、新しい団地が、大沢の自治会に入るようにするのか、別個の自治会にするのか、今ちょっと頭を痛めていると言っていました。

【G委員】

氏子という話になると、同じ悩みは全地区が抱えてみえると思います。

バスの路線延伸と手段を確保していくことについて、今後もデマンド等も入れて、しっかりとやっていただきたいなと思います。

【C委員】

鉄塔がありますが、こういう下に宅地とかがあること自体は何も問題はないのですか。

【事務局】

基本的に問題ないものと考えております。

【四日市市】

鉄塔の高圧線があると、その下は中部電力とか、関西電力が地役権というのを付けております。いわゆる行為制限をある程度かけるというような土地になっています。要するに高圧線のボルトによって違いますが、離間距離を必ずどれだけ取りなさいというのがあります。その下で、例えば、実際に住宅が建っている部分もありますが、その場合は、例えば建築制限が、普通の建築制限じゃなくて、高さ制限があるとか、そういうような制限がかかっております。

【E委員】

この近くで開発があって、地役権を設定しないといけないということで、多分電やったと思いますけれども、上へ高圧線を上げましたので、設定はしていないと思いますけど、多分ここもそれで問題ないのではないかと思います。

【C委員】

わかりました。

【H委員】

これは自治会の問題ですが、新規に入ってくる人は、なかなか難しくて、自治会に入れません。

自治会の問題というのは、市か地域の方が問題意識を持って、取り組んでもらわないと、解決は難しいと思います。

【会長】

ご意見としていただきます。

【会長】

それでは、今回の案件につきまして、98号議案につきましては、採決に入らせていただきます。原案どおりということで異議はございませんでしょうか。

【採決】

第98号議案 全員一致で原案どおり可決

議事録への署名押印

委員名 _____ 印

委員名 _____ 印