

第56回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和2年11月10日(火) 14:00～17:30

2. 開催場所 四日市市役所 11階 第1委員会室

3. 出席者

【委員】

(市議会議員委員)

伊藤委員、井上委員、小田委員、小林委員、谷口委員、森委員

(学識経験者委員)

丸山委員、浦山委員、藤谷委員、森谷委員、布施委員

(市民委員)

猪野委員

【四日市市】

都市整備部 稲垣部長、伴理事

【事務局】

都市計画課 総務・まちづくり支援グループ 鈴木グループリーダー

田中主幹

計画グループ 戸本グループリーダー

杉浦主幹、矢野主事、岩田技師

4. 傍聴者 なし

5. 配布資料

【事前配布資料】

・事項書

・第107号議案 四日市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更【三重県決定】

・第108号議案 四日市都市計画区域区分の変更【三重県決定】

・第109号議案 四日市都市計画高度利用地区の変更【四日市市決定】

・第109号議案 関連資料

・第110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(河原田地区)【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110号議案 関連資料

・特定生産緑地について

【当日配布資料】

- ・ 席次表
- ・ 第 1 0 7 号議案 追加資料
- ・ 第 1 0 9 号議案 追加資料
- ・ 第 1 1 0 号議案 追加資料
- ・ 特定生産緑地について（差し替え版）

6. 審議会の内容

- ・ 委員 1 5 名中、 1 2 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⇒傍聴者なし

第107号議案 四日市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更【三重県決定】

第108号議案 四日市都市計画区域区分の変更【三重県決定】

《議案説明》

【会長】

それでは、第107号議案と第108号議案は、関連する議案であることから、まとめて事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、第107号議案「四日市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」、第108号議案「四日市都市計画区域区分の変更」について、関連しますので、まとめてご説明をさせていただきます。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは、通称、都市計画区域マスタープラン、県マス、区域マスなどと呼ばれておりますけれども、都市計画法の規定に基づき三重県が策定するもので、都市計画区域を対象に、主に三重県決定となっている都市計画の基本的方針を定めるものとなっております。

本議案は、107号議案、108号議案、共に三重県決定の都市計画となります。三重県が定める都市計画の決定の可否につきましては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。これに先立ち、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ため、その市の意見案につきまして、当審議会へ諮問し、審議いただくこととなります。

都市計画区域マスタープランは、三重県の場合、総合的、一体的観点から、県全体のおおむね共通する都市づくりの方向を示す三重県都市計画基本方針を踏まえて策定することになっており、結びつきが強い5つの広域圏に係る圏域マスタープランと、より詳細な都市計画区域に関する区域マスタープランで構成されております。

ここで、圏域と都市計画区域、これの構成についてご説明いたします。

先ほど述べましたとおり、三重県では結びつきが強い広域圏として、北勢、中南勢、伊勢志摩、伊賀、東紀州の5つの圏域を設定しておりまして、本市は北勢圏域に位置しております。

北勢圏域は、四日市市や桑名市をはじめとした5市5町で構成された区域となります。

このうち四日市都市計画区域は、四日市市の一部、菰野町の一部、朝日町、川越町、鈴鹿市の一部で構成されます。

今回、現行の計画が目標年次を迎えたこと、また、平成28年度から平成30年度まで実施した都市計画基礎調査の結果が出たこと、また、社会情勢の変化や新たな制度の改正などへの対応などを踏まえまして、都市の将来像の見直しを行い、新たな都市計画区域マスタープランを作成するものとなっております。

次に、都市計画区域マスタープランの構成ですけれども、このマスタープランに定める事項につきましては都市計画法で規定されておりまして、第1章から第3章の項目となっております。このうち第1章の都市計画の目標に当たる部分につきましては、三重県の場合、圏域単位で全体の目標を設定し、これを圏域マスタープランとして定めており、それに基づく内容となっております。第2章、第3章につきましては、都市計画区域ごとに方針を定めており、四日市都市計画区域に係る内容となります。

第1章の都市計画の目標に関する部分につきましては、北勢圏域におけるおおむね20年後の将来都市像や都市づくりの目標を示しております。また、第2章、第3章の区域マスタープランの部分は、四日市都市計画区域におけるおおむね10年間の具体的な都市計画の基本方針を定めるもので、基準年を令和2年、目標年次を令和12年と設定しております。

今回の改定のポイントとしまして、さきにも述べました三重県都市計画基本方針の中で位置づけられた変革の観点というものがございまして、これまでの取組をより実効性のあるものとするため、都市経営、都市防災、都市活力の3つの観点について県の考え方を示しており、区域マスタープランにも反映することとしています。

1つ目の都市経営の観点は、公共交通と連携し、居住や都市機能の誘導により持続可能な都市構造の形成を目指す立地適正化計画制度を最大限活用しながら、生活サービス施設を市街地の中心部等へ立地誘導するとともに、生活利便性の高い区域への居住誘導を促進するなど、一定エリアにおける人口密度の維持を図るといった旨となっております。

2つ目の都市防災の観点は、災害リスクが高い場所における土地利用につきましてハード対策を進めるとともに、用途を考慮しつつ建築物の構造強化や土地利用の規制誘導等をはじめとしたソフト対策を実施し、災害による被害の低減を図るといった内容となっております。

3つ目の都市活力の観点につきましては、2027年に開通予定のリニア中央新幹線や

整備が進む広域的な幹線道路ネットワークなど産業振興に資するインフラを活用し、産業機能の集約や企業誘致の促進を図るといった内容になります。

こうした変革の観点と併せ、圏域の状況に応じて集約型の都市構造の形成を目指す上で必要な拠点を定めるとともに、連携軸として、幹線道路や鉄道、バス交通など交通ネットワークを位置づけ、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めることとしています。

これらを踏まえまして、改定されました都市計画区域マスタープランの内容についてご説明いたします。

本日配付させていただきました第107号議案追加資料、A3のものになりますけれども、こちらをご覧くださいませでしょうか。

それでは、概要版の1ページをご覧ください。

人口減少・高齢化社会が進展する中、都市計画が担う課題を記載しており、こうした課題がある中で、未来に向けて新しい価値を創造する都市、これを都市計画の理念としています。将来目標として、北勢圏域が三重県の中心的圏域として我が国屈指の産業集積と地域の自然環境や歴史文化を基盤に県内の経済を牽引し続けるとともに、住みたくなる都市環境を創出し持続的に発展する都市、これを掲げており、多様な都市機能の集約を図る拠点の形成などによる都市の付加価値の向上、居住者の利便性が確保されたまちづくりや多様な地域資源を生かした地域づくり、災害に強い都市づくりとともに安全安心を実感できる生活環境づくり、地域産業の生産性向上と臨海部の産業の活性化などを都市計画の目標として位置づけております。

これらを踏まえまして、圏域、都市計画区域の将来都市構造を2ページにまとめております。

都市計画の目標の実現に向けた将来都市構造は、集約型の都市構造の形成を目指すに必要な拠点の形成と、圏域内の各拠点や他圏域、県外との連携を支援する連携軸からなっております。その要として、居住や都市機能を誘導する中心市街地などを広域拠点と位置づけています。また、主要駅、役場等を中心に、都市機能の維持を図る区域を地域拠点と位置づけております。

これら拠点間の連携などを担う連携軸として、東名阪、新名神などの高速道路や国道1号、23号やバイパス道路などの幹線道路、近鉄線、JR線などの鉄道を位置づけるとともに、防災連携軸として、緊急輸送道路などの位置づけもされております。また、工業系

土地利用誘導ゾーンとして、本市に関するものでは、臨海部のコンビナート、高速道路インターチェンジ周辺や内陸部に4か所ほどの位置づけがされております。

続いて、概要版の3ページをご覧ください。

第2章は、四日市都市計画区域に係る区域区分等の基本方針となります。

区域区分の要否につきましては、本市は名古屋大都市圏に位置し、中部圏開発整備法に規定する都市整備区域に位置することから継続することとしており、区域区分及び立地適正化計画により土地利用の適正な規制、誘導を図る方針としております。

次に、第1章で設定しました拠点や都市計画の目標などに基づく第3章の主要な都市計画の決定方針につきまして、三重県土地利用基本方針における変革の観点を踏まえて説明いたします。

都市経営の観点では、このマスタープランでは、広域拠点や地域拠点において高・中密度な市街地の形成を図り、鉄道駅周辺の拠点においては、土地の高度利用や複合利用により都心居住機能を配置することなどを方針として定めております。特に近鉄四日市駅及びJR四日市駅周辺では、駅前広場等、交通結節機能や都市機能の充実を図るとともに、民間活力を活用した土地の高度利用や土地利用転換を図る旨などを位置づけております。

本市に関するものとしまして、広域拠点として、近鉄四日市駅、四日市あすなろう鉄道あすなろう四日市駅からJR四日市駅周辺が、地域拠点として近鉄・三岐鉄道・JR富田駅周辺など、4か所が位置づけられております。

都市防災の観点では、大規模自然災害の被害低減に向けた取組を進めることとしておりますが、本区域マスタープランでは、地震、津波、洪水、高潮等の災害リスクが高い区域において、土地利用や防災・減災対策の促進などが位置づけられております。また、近年の自然災害の激甚化、頻発化の流れを受け、三重県として幅広い取組ができるよう、特に災害リスクの著しく高い区域につきましては、地域地区の見直しや建築物の構造規制に係る条例制定等も検討する旨の記載が盛り込まれております。

都市活力の観点では、本区域マスタープランにおいて、圏域マスタープランにて位置づけた工業系土地利用誘導ゾーンに加えて、自治体により設定された適地も対象として積極的な工業施設の誘致を図る旨が、また、四日市港では、低未利用地の有効活用を図る旨が位置づけられております。

その他、主要な用途や市街地における土地利用の方針、公共交通、道路などの交通施設や下水道、河川などの都市施設の整備に関する方針、自然的環境に関する方針や地域の特

性に応じた取組の方針などが記載されておりますが、現行の計画と趣旨を大きく変えるものではないと考えております。

続いて、この区域マスタープランにつきまして、本市の都市計画との整合についてご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

本市の都市計画マスタープラン全体構想における土地利用方針図を示しております。

この中では、中心市街地において土地の高度利用や民間活力による再開発などの促進、商業機能の強化や大規模集客施設の集積、交通結節機能の強化や歩行空間の整備などを位置づけております。また、富田駅及び塩浜駅の主要駅周辺におきましては、土地の高度利用や複合利用を図る旨を位置づけており、既存の大型商業施設の立地地区であります富田駅周辺、尾平・生桑周辺、日永周辺においては、日常の暮らしに必要な商業機能の維持を図る旨を位置づけております。

一方、工業地の土地利用方針として、臨海部コンビナート地区の産業機能強化や内陸型産業の計画的土地利用誘導を図る旨を定めており、具体的には、図に示すように、既存の工業専用地域の隣接地域、インターチェンジ周辺や北勢バイパスの主要な交差点の付近などを位置づけております。

これら本市のマスタープランにおける拠点の設定や取組方針などにつきましては、区域マスタープランについても同様の方向性を持って設定されており、両計画の整合は取れているものと考えております。

続いて、令和元年度に策定しました総合計画との整合です。

総合計画の策定に当たりましては、市のマスタープランの土地利用方針を踏まえ拠点を設定したほか、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの持続可能なまちづくりの軸となる主要なネットワークについても示しております。

この総合計画では、重点的横断戦略プランとして、リニア中央新幹線によるスーパーメガリージョン形成の効果を最大限生かすべく、中心市街地の再編などに取り組むほか、広域交通の利便性が高い区域において、産業政策と連携した新たな企業立地や再編に必要な土地利用誘導、道の駅の設置についても検討を進めていく旨を定めております。こうした位置づけにつきましても、区域マスタープランにおける広域拠点や工業地についての記載内容と同趣旨のものとなっております。

続いて、立地適正化計画との整合です。

立地適正化計画においてもマスタープランを踏まえて拠点を設定したほか、主要なネットワークについても示しており、総合計画の土地利用方針図とほぼ同じイメージとなっております。

近鉄四日市駅周辺からJR四日市駅周辺にかけての中心市街地を中心拠点到据え、都市機能誘導区域を設定しており、リニア時代にふさわしいゲートウェイの整備や高次都市機能の誘導などにより、居心地がよく歩きたくなるまちなかの形成を進めることとしております。また、利便性を享受できる中心拠点、地域拠点における都心居住の促進、買物拠点の維持、生活快適性の高い区域への居住の誘導、中心市街地を中心とした交通ネットワークの維持、再編などを位置づけており、これらについても区域マスタープランと同様の方向性となっております。

また、区域マスタープランにおける都市防災の観点からの記載について説明させていただきましても、立地適正化計画では、災害リスクに配慮したまちづくりを位置づけ、各種災害リスクの情報提供を行うとともに、各防災・減災対策を考慮した上で、特に災害リスクが高いと判断した土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、南海トラフ地震の理論上最大震度による津波の想定浸水深2メートル以上の区域を除外して居住誘導区域を設定してありまして、今後とも必要な施策を進めていく考えとなっております。

これらを踏まえまして、本区域マスタープランにつきましては、本市の都市計画の方針やまちづくりの方向性と整合が図られていると考えております。

最後に、本議案の変更案の縦覧結果についてご説明いたします。

令和2年10月13日から27日にかけて変更案の縦覧を行い、縦覧者は6名、意見書の提出は2通という結果でした。意見の内容は、議案書66ページにもつけておりますけれども、道路に係る内容となっております。計画に対して実際の整備が進んでいない点を踏まえ、しっかりと計画をし、整備も進めていくべきではないかという趣旨となっております。

この点につきまして、本区域マスタープランにおきましては、ネットワークを形成する高速道路、国道、県道について、おおむね10年以内に整備を予定している主要な道路を示すものであり、具体の事業については各管理者が計画的に進めていくものであることから、修正は行わないこととしております。

本市の都市計画との整合やこうした意見への対応も含め、本変更案に対する市の意見案につきましては「異存なし」とさせていただいており、この意見案につきましてご審議い

ただきたいと思しますので、よろしく願いたします。

続きまして、第108号議案、区域区分の変更につきまして説明させていただきます。

区域区分とは、都市計画区域において無秩序な市街化を抑制し、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を定めるもので、いわゆる線引きと呼ばれているものです。三重県が策定するものであり、四日市市は3大都市圏に係る中部圏開発整備法の都市整備区域であることから、区域区分が義務づけされております。

今回、市街化区域と市街化調整区域の区分については、変更は行わないものとしており、区域マスタープランの令和2年から令和12年への目標年次の変更に伴う人口フレームのみの変更となっております。

人口フレームとは、人口を市街地規模の算定根拠とし、将来の世帯数や産業活動の見通しを踏まえて、市街地として必要と見込まれる面積を即地的に割りつける方式です。具体的な計算としましては、先ほど説明させていただきました107号議案の区域マスタープランの変更に伴い、区域区分についても同様に令和2年を基準年、10年後の令和12年を目標年次として人口フレームの見直しを行うものです。

まず、四日市都市計画区域の都市計画区域内人口は、令和2年の36万4千人から令和12年には35万8千人になると推計されております。

次に、現在の市街化区域の規模、面積は変わらないとした場合、令和12年の市街化区域内の人口は30万7千人になると推計されております。

そのときに、既存の市街化区域に収容可能な人口は、核家族化や世帯分離などにより世帯当たりの人口が減少し1人当たりの居住面積が大きくなることから、30万5千人になると想定されておまして、その差、およそ2千人が将来、市街化区域に収まらないこととなります。

このように、推計結果として市街化区域に収まらない人口を保留人口といい、この保留人口に相当する市街化区域の拡大が可能となります。この保留人口を解除して市街化区域を拡大する場合は、市街化区域内の土地利用動向を見つつ、四日市都市計画区域マスタープランに即しているかなどを検討した上で、計画的土地利用が図られた区域について行うものであり、現段階で具体的な計画があるというわけではございません。

最後に、本議案の変更案の縦覧結果についてご説明いたします。

第107号議案と同様に、令和2年10月13日から27日にかけて変更案の縦覧を行い、縦覧者数は6名、意見書の提出はなしという結果でした。

本変更案に対する市の意見案につきまして、第107号議案と同様、「異存なし」とさせていただきます。この意見案についてご審議いただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

第107号議案、108号議案の説明は以上となります。

【会長】

それでは、事務局より説明がございました107号議案と第108号議案について、ご質問、ご意見等がございましたら、挙手して発言をお願いいたします。

【G委員】

3点質問があります。

前から順番に聞きますと、8ページ目、(4)産業振興による地域活力の向上のところ、2つ目の段落にリニア中央新幹線の停車駅周辺において云々と書いてありますが、方針だからこれでいいのかもしれませんが、停車駅周辺はどこなのか、どこで計画的な土地利用をするのかというのが分からないのですが、これでよろしいのかというのが1つ。恐らく明確に決まっておらず、図面に書きようがないのかもしれませんが。

それから2つ目は、次の108号議案と関連しますが、18ページの区域区分のところ、一番下の表の中に市街化区域の面積はこの計画期間で面積は変わらないと書いてあります。それで108号議案の1ページを見ますと、この計画期間の間に市街化区域の人口は31万2千人から30万7千人に減るんですね。それで、一応、市街化区域の面積はおおむね8,880ヘクタールということですが、先ほどの説明ではこの中に30万5千人配分するというふうにも聞こえたのですが、よく分かりません。

質問の趣旨は、人口が減るのにもかかわらず一部保留して、条件が整ったら市街化区域に編入するという手続になると思うのですが、人口が減るのにもかかわらず何で保留して、条件が整ったら市街化編入をするという論理構成になるのか、もう少し分かりやすく説明していただきたいというのが2点目です。

それから3点目が、多分言い回しの問題なのかもしれませんが。21ページ、真ん中に(4)その他の土地利用の方針というのがありまして、最後の文章のところですけども、市街化調整区域の性格を変えない範囲で計画的に市街化調整区域の中の開発なり土地利用に取り組みます、というふうに書いてありますが、市街化調整区域は法律上、計画的土地利用を図るところではないというふうに書いてあります。計画的に取り組みたかったら市街化区域にしておかないといけないのではないかなという気がします。

これが何を指しているかという点、多分、22ページの工業系の産業系の土地利用のことじゃないかと推測するのですが、先ほどの市のマスタープランでは、とりわけ市街化区域の中にある、あるいは臨海部、内陸部にある工業系のところに計画的に産業誘致を図りたいという話がありました。市街化調整区域で産業的土地利用を計画的に進めると、市街地の中の工業系土地利用を計画的に進めるといふことと矛盾しないでしょうかというのが3つ目の質問です。

【事務局】

ご指摘でありました8ページのところにつきましては、いわゆる北勢圏域の範囲の中の方針が示された章の内容でございます。こちらにつきましては、あくまで北勢圏域というところでございますので、鈴鹿、亀山から以北の北勢地域のところの内容でございます。

こちらにつきましては、まず、ご指摘のように、例えば停車駅が決まっているかと、まだそういった状況ではないのですが、いずれこの計画の期間の中で想定された場合はこういったことをやられるというような趣旨で書かれていると理解をしております。場所は具体的にはまだ決まっていないというところでございます。

続きまして、2点目の18ページのところでご指摘をいただきました。こちらと108号議案の区域区分の保留人口フレームとの関係でございます。

こちら、目標年次の中で市街化区域の面積は、2020年の8,880ヘクタールに対して2030年は、おおむねということにはなりますが8,880ヘクタールというような数字でございます。こちらは注釈のところをご覧くださいますと、2030年の市街化区域面積には保留するフレームに対応する面積を含んでいないというような記載がされております。

一方で、108号議案のほうの人口フレーム、議案書で申しますと108号議案の1ページとなります。こちらにつきましては、人口フレームの数字が示されているところでございますが、令和2年の基準年に対して、基準年の10年後、令和12年度の市街化区域内の人口につきましては、令和2年が31万2千人、令和12年が30万7千人というような人口の予測というのがまず出ております。これがベースになってございます。

それに対して、配分する人口が30万5千人というような数字が出てございます。こちらにつきましては、要は人口が減るのになぜ保留人口フレームがあるのかといったようなご質問だったかと思っております。

今後、いろんな土地利用が進む中で、人口配分というところでは、世帯分離と申します

が、1世帯当たりの人口というのが減っていくというような推測は出ております。そうした中で、1人当たりのいわゆる居住面積の数字が逆に上がってくるというような推計がございます。そういった推測の下、市街化区域内に収容できる人口というのが30万5千人というところになります。

この30万7千人と30万5千人の差の2千人がいわゆる市街化区域の中に入らない可能性があるというところで、保留人口フレームの2千人を確保しておるというのがこの変更案でございます。理由につきましては、要は1人当たりの住宅の面積が増えるというような推計の下にこういった数字が算定されておるといったような状況でございます。

続きまして、3点目、21ページの(4)といったようなところでご質問をいただいたところでございます。

107号議案の21ページで、市街化調整区域の中で、その性格を変えない範囲で計画的に取り組みますとありますが、この計画的という文言がどうなのかということでご質問いただいたところでございます。

市街化調整区域の中で、先ほどご質問の中でありました産業といったところにつきましては、これまでも本市では地区計画を具体的に策定して、既存の工業団地の隣接地等々で市街化調整区域において地区計画を立てながら拡張していったというような経緯がございます。そういった意味で、計画的ということになるかと思えます。

一方で、市街化調整区域のいわゆる地区計画の中で、1年程度前にも本市の県地区のほうでも1件、市街化調整区域の中で既存の集落活性化型の地区計画といったようなものを行ったこともございます。

こういった計画的というのは、イコール、市街化区域の編入と直結するものではないのですが、地区計画を立てながら計画的に進めるといったような意味で、計画的というような言葉を使っているというような状況でございます。

【G委員】

2点目の保留フレームの件ですが、現実には空き家がものすごく増えますよね。だから、空き家も入れて居住スペースを見通すと、市街化区域を拡大して新規に住宅供給しないでも十分対応できると思うのですが、要するに人口減少する状況の中で、新規住宅供給をぼんぼんするから一方で空き家が大量に増えるという構造もあるんですよね。

今のような状況の中だと空き家を有効活用しないと市街地の中のスポンジ化がどんどん進んでいって、市街地がとても魅力がなくなるという問題もありますよね。計算上も空き

家を含めると別に新規開発しなくてもいいのではないかと。

それから、このような配分する人口30万5千人、保留フレーム2千人というようなことを想定するという事は、多分、市街化区域の人口密度は相当低くなることを意味しますよね。だから、コンパクト・プラス・ネットワークと一方で言いながら、低密化を進めることにならないのかと。

そういう懸念から、多分行政をやる上ではフリーハンドというか、多少柔軟な対応ができるほうがいいので、保留フレームを持っていたほうがいろいろ都市政策を進める上で柔軟に対応できるというのはよく分かっているのですが、論理として人口が減る中で、空き家も増える中で、何でこういう保留フレームを設定しないといけないのかなというのがよく分かりません。

それから、2つ目の産業の件ですが、そうであれば計画的という言葉は、もう少し違う表現にすればいいのではないかなと思うんですね。市街化区域の定義のところ、今後10年間に計画的、優先的に市街化を図るところを市街化区域にしないといけないという言葉と同じ単語を使うと矛盾があります。ここで言っている計画的は、要するにやむを得ないから悪い影響が出ないように対応するという意味ですよね。だから、文言をもうちょっと整理すればいいかなという気がします。それは私の意見で、皆さんにご議論いただいて、県に注文をつければいいのではないかなと思っております。

【会長】

皆さんからご意見があれば言っていたきたいと思います。これ以外の点でも結構です。

【F委員】

21ページの優良な農地との健全な調和に関する方針のところ、1行だけ引き続き開発を抑制し保全を図りますと記載があるんですけども、守っていかなければならないというところで、実際に保全されている農地について耕作者の状態はどうか。あと、今実際に困っているのは農業従事者が高齢化によって後継ぎがいなくなって、大規模化しているんですけども、実際に維持管理が難しくなる。お米は作れるけど、水路整備とか用水の確保とか、そういうところの課題がたくさんあるのにもかかわらず、ずっと保全だけしていいのか、そういう議論が県単位でなされた上でこの1行に収まっているのか確認をしたいのですけれども。

【事務局】

高齢化等々、農政の中にもいろいろ問題があるのではないかという中で、その表記について、県の中での議論などされているのかといったところでご質問を頂戴しました。

こちらにつきましてははそもそも、例えば農用地区域とか、当然設定を多く広く設定されておるといふようなところがございます。後継ぎ問題とか、放棄地とかいろいろ問題はあろうかなといふところの中でも、基本的にはやはりこういった農地については、まだ頑張って農用地区域等々も含めて維持していくといふようなところを基本的な考え方としておるといふところで、このような記載になっております。

【F 委員】

もう少し詳しく言うと、例えば阿倉川西富田線と富田山城線の交差するところの集団の農地に関しては、羽津地区と富田地区にまたがって、周りが市街化している中で農振農用地になっています。開発を抑制しているおかげで農地が保全されている現実はあるのですが、例えば羽津北小学校がありますよね。そこへ子供たちが通学時間に抜け道とする、農道を車が通るといふ状況があります。トラクターが走ってくると遅いといつてクラクションを鳴らされたり、また、泥を落としてスリップして事故につながったり、いろいろな問題が細かく言えば出てきています。

もう一つ言うと、羽津用水は朝明川からずっと用水を引いてきていますが、その維持管理もずっと農業従事者がしている状態が続いています。だが、高齢化によって今平均年齢が70代後半ぐらい。あと10年もしたらそのままスライドして行って、90歳ぐらいの人が、果たしてそれを続けられるのかと。これは行政的にそこら辺のことも鑑みて、この都市計画の中でも1行で済ませるのではなくて、やはり政策的に進めるのであれば10年先のところまでのことをもう少し記載するべきなのかなと思いましたので意見させていただきました。

【四日市市】

まず、三重県が土地利用の方針として、市街化調整区域における優良農地の保全をしていくという方向性を書いております。県のほうでは関係部局との調整の中で農水関係の部局と調整をされてこの表記になっているといったことがございますので、具体的な実際の農地の保全策については一定の措置を講じていくというのが前提でこの表現になっているといふふうに認識してございます。

本市におきましても、農業維持につきましては現実問題として都市整備部のほうでもいろいろな排水関係の整備といったところで手を入れているところがございますので、そう

いったところでしっかり取り組んでいくというふうに考えております。

【D委員】

107号議案の26ページの(2)のAの環境保全系統の下部の記載について、例えば干潟は貴重な湿地であることから、四日市港港湾計画との整合に配慮しつつ保全を図っているけれども、港は既に貴重な湿地とか干潟は消失しているので、保全の図りようがないかなど。

過去は伊勢湾の中でアサリなどがたくさん取れていたが、今は放流しているから一般市民の方が行くと警察が出てきて怒られるということもあるなど保全されていない。工業団地化されてそういう環境が破壊されたわけですから、これを戻してくれるという意味を含めて環境保全と両立させるため、霞ヶ浦緑地や中央緑地、企業の外周緑地も含メートル緑のネットワークの形成を図ると書いてあるんでしょう。でも、霞ヶ浦緑地にしても中央緑地にしてもスポーツ施設を入れるから緑がだんだんなくなって行って、環境保全ではなく環境破壊が進んでいくという現状があるわけで、そうすると、ここに書いてあることは、整合を図って保全を図ることにはつながっていないのではないかと思いますけどどう理解したらいいでしょうか。

【事務局】

例えば朝明川河口等々に残っておる干潟につきましては、四日市港管理組合等々も含めて、保全活動と申しますか、いろいろ体験できたりとかそういった取組も進めておるという中で、そういった干潟の湿地のようなところの保全を図っていくというような趣旨で記載がされていると認識しておるところでございます。

一方、臨海部工業地帯等々の部分につきましては、私どものほうは緑の基本計画の中で、公園、緑地の整備とともに、市街化区域の部分の中の緑化等々も進めるというような基本的な考え方を持っております。そういった緑をまちの中で増やしていくというような指標をもって緑のネットワークの形成を図るというような位置づけもしている中で、こういった表現をいただいていると認識しております。

【四日市市】

説明を追加させていただきます。

まず、四日市港の港湾計画との整合に配慮するというこの部分ですけれども、そもそも港湾計画区域内の土地利用、これにつきましては都市計画のほうでその土地利用を計画しないという原則がございます。要は港湾計画で決めてしまうとそちらが優先されるとい

う形の中で、港湾計画にも配慮をした上でという表現になっているということでございます。

その中で、海岸線ですけれども、港湾計画上、臨港地区という形で定められて、そこは工業地域であったり港湾施設等が計画されています。それについては基本的には港湾計画任せという形になりますけれども、河口区域につきましては、建設海岸ということで、港湾サイドで施設が計画されていない部分がありますので、そうした部分で保全をしていると、そういった意味合いになっているという形でございます。

それと、緑地につきまして、霞ヶ浦緑地、四日市中央緑地、こういったところで今般、スポーツ施設の整備がありまして、緑の部分が減ったということについてはまさしくご指摘のとおりというふうに認識してございます。そういった部分をしっかりとカバーしていくということで、四日市の中心部のところでこれからそれを再編していくに当たって緑の量を増やしていくというような形で四日市市は進めておりまして、こういった表現に沿ってそういったことができているというふうに理解しているところではあります。

【D委員】

四日市は工業開発が拠点開発でされて、中央緑地と霞ヶ浦緑地というのは、これは防災緑地、遮断緑地で形成されたわけですね。その後の日本の防災緑地はこういう点ではなくて線で造られて、非常に四日市の場合、不合理と思っているのですけれども、その防災緑地の中で木を切ってしまうとスポーツ施設をどんどん入れていく。これ、両方ともですから、霞コンビナートなんかは、こんなところへ人を入れてもらおうと、前にある工業地がもし何かのときには大変なことになるのではないかと、それではまずいというものが現実としてある。

市のほうも緑を増やすというが、実態は減らしているわけで、言葉と実態が合っていないので、この辺り県に言うなら少し言葉として出してほしいと思う。港湾計画はあるが、工業団地が造られる前は緑も干潟もあって、そこで漁業者は魚を取ったり魚介類を取ったり自由にできた。きれいな海があった。ところが工業団地化されて、その部分はいつまでたっても水はきれいにならない。水をきれいにしようとすると、たとえ小さい干潟でもいいからそこにつくってもらおうと環境保全につながるということで、港湾計画の中にはやっぱりそんなのを少し入れられるのではないかと。

それから、陸にある緑が減少しているわけで、これをもう一回線で結び直す、こういう計画を立てて対応しないと、言っていることと実態が合ってこないという気がするんです

よ。このところだけはひとつお願いしたいと思います。

それから、28ページの(2)の空き家・空き地対策、私どものところを見ていると空き家になった家が随分あって、それが国の法律改正で制度改正があって、2軒空き家があると壊して1軒に建て替わっている。ですから、従来、ぎゅうぎゅう詰めに建ておったやつが快適に住めるような、そんな条件整備がされてきているのかなと、こんなふうに思うんです。

そこで、ここに書いてあるんですけど、空き家の除去については取組を支援しますと言うけど、支援が悪くなっていっている。どういうことかという、以前はがちゃっと壊して処分すればよかったですから、解体費は非常に安かった。今は35%ぐらい解体費にかかる。ところが補助金は同じですから、補助してもらう率が減ってしまう。災害に結びついたり犯罪に結びついたりするわけですから、空き家対策について、中身の解析をしていただいて適切に管理する、こういう言葉に結びついていくとありがたいなというふうに思っていて、これも意見として申し上げたいと思います。

それから、108号議案の1ページの人口フレーム、これはどこの統計資料を使っているんですか。

【事務局】

平成27年に国勢調査が行われておりまして、それを基に平成28年から30年度にかけて三重県で都市計画基礎調査、これが行われております。こうしたところのデータを活用しておるといってなっております。

【D委員】

分かりました。

【H委員】

私は文章より図のほうに興味があったんですけど、30ページの土地利用構想図と64ページの土地利用構想図の新と旧を見ますと、私の近くの八千代工業の南側に工業系土地利用誘導ゾーンがあります。保々の駅の北側も誘導ゾーンになっておるんですが、改定のほうは位置が保々の駅の近くのほうが川の北側に移動しておるといような感じが見られるんですけども、何か種地になるようなものはあるのでしょうか。

【事務局】

まず、今回新しく改定されておるところの中で旧八千代工業、そちらの前のところが土地利用誘導ゾーンという形で示させていただいておるといようなところがございます。

県では、今回土地利用誘導ゾーンを設定するに当たって、前回と選定基準を少し改められたというようなことをお聞きしておるようなところでございます。

今回、新たに選定する際には現在ある程度の形ができていて、造成が終わっておるようなところで未利用地的になっておるような状態のところを改めて産業をしっかりと誘導していくと、そういう視点を持って、あと例えばインターからの距離とか、そういったところで県のほうが改めて産業の誘導ゾーンを設定しておるというようなところでございます。

そうした観点から、今回のこのところにつきましては、八千代工業の前の道路のところであったり、保々駅前のところ、その辺りが示されておるということになります。

なお、産業の例えば新たな別のところへというところも将来的にはあるかもしれませんが。こういったところは、市町で定めていく計画に基づくものについては同様の扱いとするというような記載も今回この中にも盛り込んでおります。

【会長】

ほかにはございますか。

それでは、いくつか意見が出ました。最初にG委員から3点意見がありましたが、21ページの計画的にという表現のところと、保留人口のところについて、これは意見として出したいという方向ですか。

【G委員】

表現だから、実際はどうでもいいのかもしれないですけども、法律との整合を考えると、市街化区域の定義のところに書いてある言葉を市街化調整区域の中で使うというのはいかがなものかと。行政プランとしては落第点じゃないかと思うんです。だから、計画的に取り組みますというのを、違う表現をしたほうがいいんじゃないかと思います。

【四日市市】

市としてはこの内容で問題ないだろうということで、異存なしという回答をしたいというふうに思っています。

計画的ということですけども、これについての市の認識ということからいきますと、特に工業系の開発ということにつきましては、四日市市では、基本的には工業団地に隣接するようなところを計画的に進めてきております。その際に、本来であれば市街化区域に編入してやるというような手段が望ましいというふうには思うところではありますけれども、実際にスピード感といったところでなかなか、市街化区域に編入という手続をやっていくというのはスピード感がないという中で、市街化調整区域での工業系の地区計画、こ

れを先にやった上で立地をして、その後に市街化区域に編入すると、そういった手続でこれまで進めてきております。

そうしたことからいきますと、G委員からの意見というのは言われてみるとそのとおりでと思いますけれども、逆に計画的でないものは基本的に許さないということであれば、全体的に見たときに四日市市としてはしっかり計画的にやっていくので、その他それ以外の計画的でないものを抑制するという方向に働くというふうに考えております。そういった観点から市としては異存なしというふうに考えたいと思っております。

【G委員】

撤退してもいいんですけれども、今言われたのは手続の順番の話ですよ。最終的には市街化編入して、結果として計画的、合理的な土地利用になっていると。ただし、手続としては市街化調整区域の地区計画を先に打って、後で編入したと。理想的には同時、地区計画をセットして市街化編入をして開発されるというのが教科書どおりなんですけれども、その辺は時間差攻撃とかがあってもいいのかなと思います。結果的に市街化編入することであれば、計画的優先ではなくて後追いの整備になったということですね。

ここの市街化調整区域のいろんな地区計画は、やむを得ない手法なんですよ。あれを計画的と言うのかなと。地区計画の中は計画的だけど、都市全体から見たらとても計画的とは言えないですよ。現在は、市街化調整区域の地区計画は都市全体の上で合理的であるという担保がないと打ってはいけないということになっています。だから、そのときに説明がつけばこれでいいと思いますけれども、この文章のままだとそういうことが担保されておるようには読み取れないので、市街化調整区域の地区計画の制度どおりにやってくださいという思いで私は言っているんですけど、そういう表現になればいいと思います。

行政的にはこれを今言われたように運用しているから実質問題ないというのであれば、それはそれでいいですけれども。

【会長】

よろしいですか。この件については。

【G委員】

研究者としては、これは駄目ですよ。

【会長】

分かりました。四日市市としてはこういう形で進めていきたいということのようですので、その方向でお願いしたいと思っております。

続いて、保留人口の問題ですけれども、これについてはいかがですか。

【四日市市】

保留人口フレームについて、G委員からも実態のところとして一定の自由度があるとこれは行政的には入れやすいという、行政側のサイドに立った発言もいただきました。

実際のところ、保留フレームがゼロということになりますと、市街化調整区域で突発的、計画的に一定の土地利用を図るもの、特に人口を配置するような場合についてはそれが全くできなくなるということもございます。一定量は確保しておかないと非常に実際のところ自由度が足らなくなるということですので、保留人口フレームを確保していただくということについては、四日市市としては了としたいというふうに認識してございます。

一方で、要は市街化区域の中が非常に疎になるのではないかと、そういったご指摘をいただいたということもございますが、まず、人口推計はあるものの、四日市市としては市街化区域内で立地適正化計画も定めてきました。その中で極力人口が減らないようにそこに配置していくということをお前提として考えてまいりたいというふうに思っていますので、それに向けて努力してまいります。

そういった意味では、保留人口フレーム、これを全部使うということではなく、前回決定された保留人口のフレームもほぼそんなに使っていないというような状況もございますので、そうした中で一定の自由度は確保できるということをご理解を賜ればというふうに思っております。

【会長】

G委員、よろしいでしょうか。

【G委員】

理解はできません。県の決定事項なので、要請を出せばいいんじゃないでしょうか。保留フレームを使うことによって、密度は下がるけれども良好な市街地形成につながるように運用されたいとかですね。要するに市街化編入するところが超リッチなところができるんだったら、密度が低くたっていいと思うんですよ。これが適当にというか、成り行き任せの市街地になるようなところが市街化編入されてできるのだと、密度は低くなるし、都市の魅力も下がるので、そういうふうにならないように保留フレームを運用してほしいという意見があったというのを付け加えればいいのではないかと、思うんですけれども。

それを最終的に県が判断する話なので、個々の都計審の中でどういう意見があったというのを付けて、全体として異論は若干あったけれども概ねいいとか、ただし、こういう意

見があったとか。表現は難しいかもしれませんが、そういう意見書を出せばいいんじゃないかなと思うのですけれども。

【四日市市】

ありがとうございます。保留フレームについては、それは市街化区域に悪影響を与えるような運用になっていただくとこれは困るという点もございますので、市の意見は異存なしですが、そういった意見があったということ、それと、先ほどD委員のほうからも港湾計画のところで意見をいただいておりますので、それも付記した上で県のほうに伝えさせていただきたいと思います。

【会長】

あと、F委員から21ページの農地の保全に係る意見があったというふうに思いますので、異存はないが、こういう意見があったという形で進めてもらいたいと思います。よろしいですか、そういう方向で。

(「異議なし」の声あり)

【会長】

それでは、審議のまとめに入らせていただきたいと思います。第107号、第108号議案については、三重県が都市計画の決定権者であることから、四日市市の「異存なし」の意見について、意見を求められている案件です。

委員より指摘のあったご意見については、事務局で整理をして三重県に伝えることとし、内容の確認は私に一任ということで対応させていただいて、この第107号、第108号議案について、都市計画審議会として「異議なし」とさせていただきたいと思いますが、ご異議ありませんか。

【採決】

第107号議案、第108号議案 全員一致で市意見案に異議なし、原案どおり可決。

【会長】

第107号、第108号議案の審議については以上といたします。

第109号議案 四日市都市計画高度利用地区の変更【四日市市決定】

《議案説明》

【会長】

続きまして、第109号議案、四日市都市計画高度利用地区の変更について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、第109号議案、四日市都市計画高度利用地区の変更につきましてご説明させていただきます。

まず、高度利用地区について簡単に説明させていただきます。

高度利用地区については、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした地域地区になります。

具体的には都市計画に定める容積率の緩和を認める代わりに、敷地内に公共の歩道や緑地などの空地を設けることを義務づけるものであり、再開発事業などにより建物の建て替えが行われる地区で運用されております。

議案書の1ページをご覧ください。本市においては、昭和63年に総合会館が立地している諏訪町地区、平成5年に諏訪新道第一地区を高度利用地区に指定しており、現在、2地区指定されています。

次に、今回、高度利用地区を指定する浜田町地区についてご説明させていただきます。

議案書5ページとなりますが、画面赤枠にお示ししている範囲をご覧ください。

今回、高度利用地区に指定する浜田地区は、県内最大の交通結節点である近鉄四日市駅から150メートル、中央通り沿いに位置する約0.1ヘクタールの地区です。近鉄四日市駅周辺の中心市街地においては、四日市市都市計画マスタープランにおいて民間活力における市街地開発事業や高度利用を促し、商業業務機能などの都市機能の集積を図ることを位置づけています。

また、市では、中心市街地の高次都市機能の集積を図るため、近鉄四日市、JR四日市駅の駅前広場や中央通りの歩行空間の整備、再開発などの民間投資の誘導に取り組むとともに、交流人口の増加を図るため、多くの方が滞在できるような仕組みづくりや環境整備に取り組んでいます。

前回の第55回都市計画審議会にて、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針の策定についてご説明させていただいたところでございますが、今回、本地区において老朽化が進む既存宿泊施設の更新計画が具体化したため、本方針を活用し容積率の緩和を行うとともに、有効な空地の確保などをあらかじめ計画し、良好なまち並みの形成と併せて土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を定めるものです。

次に、議案書1ページの変更の内容についてご説明をさせていただきます。

高度利用地区につきましては、表にお示しているとおり、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面位置の制限などを設けています。

まず、容積率についてですが、現行が600%という設定となっております。これを800%に200%の緩和を行います。なお、今回の容積率の緩和については、関連資料の宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針を活用することを前提としていることから、緩和を行うには延床面積の50%を宿泊施設に供する施設であることを条件としています。

容積率の緩和の内訳としては、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針を活用することで、宿泊施設の割合に応じて指定容積率の1.5倍の緩和は可能となることから、これにて150%の緩和、後に説明いたしますが、高度利用地区の指針に基づき中央通り沿いに2メートルの壁面後退を設け、建蔽率を10%制限することで50%の緩和とし、合わせて200%の緩和としております。

次に、建蔽率の制限の内容についてご説明させていただきます。

先ほどご説明させていただきました容積率の緩和を認める代わりに、建蔽率を現行の80%から70%に10%制限し、敷地内に有効な空地の確保を図っていきます。なお、今回のような敷地が角地にある場合で、防火地域内の耐火建築物にあたっては建蔽率の緩和が認められるため、表に※印でお示ししていますように、プラス20%の90%の制限となっています。

次に、壁面位置の制限については、中央通り沿いに2メートルの壁面位置の後退制限を設けます。建蔽率の制限と同様に、容積率の緩和を行う代わりに壁面の制限を設けることで敷地内に空地を設け、中央通りの歩道と一体的に利用できる歩道状空地の整備を行っていきます。

次に、計画されている建物の構想図をご紹介します。

建物としましては、地上13階建て、1階から5階までを宿泊施設運営会社のオフィ

ス、5階から13階までをホテルとして利用するものです。用途別の割合としましては、ホテルが建物全体の約65%を占めております。なお、宿泊施設については140室程度となる予定です。

最後に、縦覧結果をご説明させていただきます。

本日お配りしました第109号議案の追加資料をご覧ください。

原案縦覧につきましては、令和2年8月26日から令和2年9月9日まで行い、縦覧者は2名、口述申出書の提出はございませんでした。

決定案につきましても令和2年10月21日から令和2年11月4日まで行い、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の予定になりますが、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います。

第109号議案の説明は以上となります。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

【会長】

ありがとうございました。

それでは、これは四日市市が決定者であるということですが、ご質問、ご意見等がございましたらば、挙手して発言をお願いいたします。

【G委員】

指定そのものは結構なことかなと思いますが、細かい点の確認です。

5ページに、追加指定をする地区が赤枠で書いてあり、②③のところだけは道路のセンターになっていますがなぜでしょうか。

先ほど、敷地内にオープンスペースを確保するというのが中央通り沿いのみのように聞こえましたが、例えば、道路の名前は分かりませんが、②③のところにも設けるというような案になると、空間としてはゆとりがあるような気がしますが、なぜ②③のところは民地境ではなく道路の中心になっているのか。おそらく、協議の中でオープンスペースをどこに設けようかというのは大体見えてきているとは思いますが、②③を道路の中心にしたことと絡めて、どういう配置をするかというのは検討の視野に入っているのでしょうか。なぜ②③のところ为民地境ではないのでしょうか。

【事務局】

5ページの②③の定義ですが、都市計画を決定する際にどこをエリアにするかという

ころで、道路の中心線で区切るというケースが多いため、このような定義を設けてエリアを設定しました。

壁面の後退につきましては、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針にて12メートル以上の道路に接していることが条件になっている中で、今回、中央通りが12メートル以上の道路になっています。

通りと建物の取り合いであったり、景観等も配慮し、中央通り沿いに後退して人が歩けるような空間を設けたということです。

東側の道路の後退につきましては、規制は設けていませんが、設定された建蔽率に応じて、詳細な建築計画が出てくると認識しています。一定程度、壁面の後退がされるような形になるのではないかと想定はしています。

【G委員】

道路のセンターで建蔽率を算定するのか、民地で算定するのかどうかということも教えて下さい。建蔽率の80%を70%にするという内容がありますが、そのときに赤枠を分母にして建蔽率を算定するのか、民地の面積で建蔽率を出すのか、この説明ではよく分からなかったので、計画時の設定の理由を教えてください。

【事務局】

まず、建蔽率の対象になるのは道路の中心ではなく、民地の敷地で設定されます。

中心線を境にしたというところについては、過去にも高度利用地区で道路の中心で設定している事例があり、今回も同様な形で設定しました。

【G委員】

それなら結構です。

【A委員】

近鉄四日市駅前からJR駅前間で交流人口の増加を図ると、多くの方の滞在できる仕組みをつくるとか、老朽化の進む既存宿泊施設の更新とか、このあたりは理解ができますが、この高度利用地区、浜田町地区が非常に小さく、約0.1ヘクタールとなっていますが、実際は600平米ぐらいしかないと思います。

それで、国土交通省が出した都市計画運用指針第11版を見ますと、街区単位で指定することが望ましい。特に必要のある場合でも1街区と書いてあります。浜田町地区だけ、今回の議案においては一地権者、一事業者の土地だけを都市計画法を用いて容積率を600%から800%に緩和するものであると。これが果たして公平性、公正性、合理性が求

められる都市計画に対して、私は大変懸念、心配するところです。

これをもし認めると、様々な地権者が緩和してほしいというように行政に要求してくるおそれがあることを大変懸念しています。国のほうからの指針が示されている以上、この計画については検討すべきではないのかと。やはり街区分、1街区というところで検討してほしい。その辺の考え方を少しお示しいただければと思います。

【事務局】

まず、街区の考え方につきまして、高度利用地区においては、様々な他市の事例があり、面積の大きさについてはそれぞれです。小さなものから大きいものまであります。様々なところで容積緩和の要望が出てくるのでないかというようなご心配もいただきました。

前回ご説明させていただきましたが、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針に基づき、12メートル以上の道路に接しており、かつ、宿泊施設のグレードも方針の中には設定しています。

委員のおっしゃるように、望ましくは大きな街区を形成しており、面積が広いほどよいというような考えも理解もできますし、都市計画の考え方もありますが、一方で、こういった小さい面積においても高度利用を図るといような都市計画の趣旨の中で、ある一定の制限を設けながら誘導を図っていくような形になっています。

ご指摘のように、なんでも容積を緩和するというようなことではなく、誘導していきたいようなものができるように運用をしていきたいと考えさせていただいています。

【A委員】

ありがとうございます。

私は、もっと広いエリアで、600平米ぐらいの小さなところを800%にするのであれば、ほかのところも800%にしたほうがいいかと思います。

一地権者や一事業者だけの容積率を緩和する場合に最も適した制度は建築基準法の総合設計制度であり、それを利用して容積率を緩和したらいいのではないのでしょうか。既に諏訪新道沿いで総合設計制度を利用して四日市市は建てているわけです。なぜそれにしなかったのかということが当然疑問として出てきます。その辺の考え方は、今回の都市計画、高度利用地区の変更というなかでは何もないのでしょうか。

【I委員】

私の建物も諏訪の中心地にありますが、何年か後には建て替えます。その際に、この内

容であれば、容積率の緩和を交渉しようかなと思います。だから、みんなそういうことは平等にしてもらいたいです。

【事務局】

市の考え方としては、何でも受入れをしていくというようなことではなく、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針に沿った形で、ある程度のグレードの宿泊施設で、四日市の都市計画として見合ったものを誘導していきたいという考えです。

委員からご質問いただきました総合設計制度につきましては、最初の段階で検討させていただいています。しかしながら、総合設計制度につきましては、敷地外周に対して全て壁面後退を行うというような制度になっています。また、容積率の緩和率も少ないというところもありました。現在中央通りの再編も計画されている中で、中央通りに対し、壁面の位置を制限し、歩行空間を整備していくことが本市の方針とも一致するため、高度利用地区を定めるものです。

【A委員】

2メートルの壁面後退であれば、建築基準法の総合設計という制度に当てはまります。これを使えば壁面後退する事業者に対してだけ容積率を緩和することはできるのではないのでしょうか。当に一個人、一事業主だけの部分だけで設定することは都市計画の考え方と違う方向に行っていないのでしょうか。今の説明では理解しかねます。

【事務局】

繰り返しになってしまうかもしれませんが、今回、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度というものが国から示されています。

それに基づいた形で、本市もそれに合わせて宿泊施設に着目した容積緩和方針を定めました。その方針の中で、容積率の緩和を行う制度の1つとして高度利用地区があります。国の考え方とも整合を取りながらこの方針を定めており、宿泊施設という用途に限定して、緩和をしていくというような方針ですので、その辺りについては合致していると考えています。

【A委員】

他の人も質問もあると思いますが、現段階においては本議案に対する反対を申し上げます。

【F委員】

1 3階建ての計画が今示されたわけですがけれども、オフィスが入った上に宿泊施設が積

むような場合に、何階までが600%で建てられるのですか。

【事務局】

これはフロアの取り方によって高さが変わってきます。今回のケースであれば、恐らく容積率を600%から800%に緩和することで2フロア分ぐらい緩和が可能かと思いません。

【F委員】

そうすると、容積率を800%に上げて最大が13階で、15階は建たないのですか。

【事務局】

何階建ての建物が建つかというのは、フロアの面積が小さければ小さいほど高く上がっていきますし、広くすれば広くするほど低くなってきます。フロアの面積によって変わってくるため、一概に何階というのではなく、容積率の緩和によって2フロア分ぐらいが緩和されるというような形です。

【F委員】

今回のフロア面積で容積率が800%だと最大、何階建てまでになってくるのですか。

【事務局】

13階くらいになると考えられます。

【F委員】

都市計画審議会にかけて審議し、容積率を緩和していくのか、12メートルの道路に面する場所全体を緩和していくのか、その方向性を教えてください。

【四日市市】

いろいろな誤解もあるみたいなので、少し整理をさせていただきたいと思います。

まず、四日市市では容積率600%が最大といった形で設定をされています。その中で、容積率を最大に使いたいであるとか、もう少し上げたいというような要請はこれまでも幾つかありました。

先ほど委員からも紹介がありました総合設計制度についても一定の敷地を後退することで容積率を上げるといった制度です。過去にこういったものを運用してきたという経緯もあります。

今回の高度利用地区の設定ですが、近年、都市再生といった中で、まちなかの高度利用を促し、より高度な都市機能をそこに集めていこうという国の動きがあります。その中で、まず、今回は宿泊施設、いわゆるホテルに着目して、容積率を上げて建てられるよう

にし、宿泊施設の不足を補っていく、そういった方向性が国から出されました。それに呼応して四日市市としても一定の緩和方針を定めて、運用するという形です。

一方で、立地適正化計画に定めさせていただきましたが、まちなかの機能として、商業施設などの誘導施設を入れていただく場合の容積率の緩和制度もあります。

そうした中で、まちなかの魅力を高めていくため、様々なメニューを可能な限り用意し、期待に応じていく形で運用しているということです。今回はたまたまホテルということで、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針の下でやっていくということです。様々な施設の更新の際にご相談いただければ、そのときに利用できるようなものを一緒にご相談に乗らせていただきたいというように思っています。

【F委員】

理解はしますが、大前提に四日市市の宿泊施設が足りないからもう少し民間に協力してもらいたいのだと、事業所をもう少し増やしたいのであれば、今回のような複合の施設にしたいのだとか、商業施設を入れたいのだとか、いろいろな計画に沿ってまちづくりをしているのであって、大前提が説明されていないわけです。今回のように国が示してきたからということだけではなくて、四日市市として宿泊施設があとどれぐらい欲しいのだと、そういうところも数字的に示すべきだと思うのですけれども。

【事務局】

前回の都市計画審議会にご提出させていただいた資料の中から抜粋でご紹介をさせていただきます。

四日市市の宿泊施設の状況につきましては、コロナ前のデータではありますが、2017年から2019年、3か年の平均を取り、80.5%というような稼働率の数字です。この数字につきましては、首都圏、東京都などに匹敵するような稼働率の数字です。ビジネスで四日市を訪れる方が非常に多く、そういったことから稼働率が高いのではないかと思います。このような状況を踏まえ、容積率の緩和方針を定めさせていただいたというご報告をさせていただきました。

【F委員】

最後にします。コロナ禍という言葉もあったように、去年の状態と現状は大きく変わっていて、今、市内のホテルにしても、稼働率というのは80%あるのかといたら全然足りていない状況です。移動制限があったり食事制限があったり、会議もリモートで終わってしまうような社会情勢が大きく変わっている状態があるので、それを敏感に感じている

事業者にとって、今後、この方針でいいのかどうかというところも大きく関係してきます。大きな投資をしていただくわけになるので、その辺は情報をしっかりつかんで、大きな柱の中でどういうふうにできるのかというのも考えていくべきだと思います。意見として申し上げたいと思います。

【G委員】

関連資料の宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針というのは、今回の案件ではなく、宿泊施設に関連した市の方針が書いてあるのですよね。今はコロナ禍で違うのですが、インバウンド需要等に関連して宿泊機能に対する期待が大きい、それから、都市の更新をしないといけないということでこれを受け入れるというのは前回説明があったと思うのですが、その方針でこれは書いてあるところです。方針の一番最後に、この制度を運用するときには、高度利用地区などの都市計画決定を打つことを前提とすると書いてあって、そのため、A委員は不公平にならないようにという趣旨だと思います。一応、それをこの場で議論しながら、よければ高度利用を図るための様々な都市計画の施策を活用して合理的な高度利用をしましょうという方針になっていると思います。

先ほどの私の質問は、前回は質問したと思うのですが、この地域で四日市のグレードアップするようなホテル機能が整備されるといいですが、ペンシルビルのような安っぽいビジネスホテルができたのではあまりよくないというような趣旨の発言をしたと思います。それで、先ほど敷地面積にこだわったのは、A委員も多分同じ趣旨じゃないかと思うのですが、要するに道路まで含めて1,000平米というのをぎりぎり確保して格好をつけていると。それを抜くと、とても都市計画で高度利用を図ったようには見えないというのがあると思うのです。

一応、市の方針に合った手続き、流れであるのだけれども、これが本当に都心の魅力向上につながるようなものになっているのかというのが多分論点だと思います。

だから、高度利用地区を運用するときの基準があって、1,000平米以上とか、そういうのがあって、それを満たしているから一応公平だとか、何か客観的な説明が要るのではないのでしょうか。でないと無理やり膨らませて1,000平米にして、何となく他市と見劣りしないような高度利用地区になっているというように見えてしまう。そこは合理的に説明できなければ、この案件は瑕疵があるということになるのではないのでしょうか。

【事務局】

高度利用地区の設定につきまして、面積の下限が設けられているというものではござい

ません。四日市市においては過去0.4ヘクタール、0.2ヘクタールという面積で高度利用地区というのを設定しています。

他市の事例につきましても0.1ヘクタールとか、0.1ヘクタールを下回るようなところというのも多々あるというような状況の中で、今回中央通りに面する場所の案件というところで、中央通りの再編を行う中で、相乗効果のようなところも今後も期待できるというところも大きくあります。

そうした観点から、都市計画の高度利用地区を活用するということにつきましては、面積の面につきましても、特に問題ないと考えているところです。

【G委員】

面積の制限はないということになるのですね。

【事務局】

はい。

【G委員】

例えば面積であまり凸凹がないように、例えば1,000平米というような基準を設けて、それをクリアしていますねというような説明ができれば、面積から見て一応最低限の基準を満たしているという意味で公平性が主張できるかなど。それがないと、場合によっては200平米、300平米などの申請が出たら認めざるを得ないのか。そうすると、とてもいい街はできないですし、大きいところでも小さいところでも認めるとなると、公平性というのが確保できるのかという議論に立ち戻ってしまいます。

【事務局】

今回、まず、容積率の緩和方針というものを定めさせていただいています。関連資料をご覧くださいと思います。例えばホテルのグレード的な面であったりというところにつきましては、関連資料の2、適用基準の(3)のところで、ある一定程度規模以上の部屋の面積を設けることであったり、一定の広さのある12メートル以上の道路に面しているところを対象にしているというようなところを設けさせていただいています。一定のスペックが誘導できるように、こういった基準を設けさせていただいています。

従って、幅員4メートル以上の歩道に接しているとか、こういった制限の中で、どんなものでも容積率が上げられるものにはならないと考えられます。一定の面積、例えば200平米とか、そういった規模につきましては、前面道路との接道の関係や壁面の後退とか、そういった多くの要因が絡んでくるかと思しますので、ある一定条件の下で相談が上

がってくることになってくるのではないかと考えているところです。

【D委員】

議案書5ページの①から②の前は壁面が2メートル後退するわけですか。他のビルがそうになっているということではなくて、ここだけ後退するということになっていますね。

ここから質問ですが、例えばJR四日市駅の南側にビルが建ったときに、セットバックしなさいと2メートルぐらいセットバックさせました。その後で、総合会館を建てるときは道路一杯で建てた。どんな考え方があってそうなっているのでしょうか。

その辺りを明確に打ち出しておかないと混乱するだけではないのかなと。協力させるところはしたけど、自分のところはそのままだよっている。それはまずいのではないのでしょうか。市民感覚からすると、前の広い道路よりは、ほかの低いビルのあるところをセットバックして隙間を取ってもらうほうが防災上の観点からも意味があるのかなと、こういう気持ちも持っていますが、どうしてそういうふうになるのか説明してください。

【事務局】

壁面後退についてはいろんな考え方があろうかと思えます。

今回のところについてまずご説明させていただきますと、お隣の建物は既に建っているので、その建物と一体の街区を形成しているような区域です。その建物が2メートルくらい下がっていますので、まち並みの形成のことを考え、中央通りに対し2メートル下がっていただくのが一番よいのではないかという形で考えさせていただきました。

【D委員】

隣が既に下がっているから、その横に建てる建物は下げたいと。ではその隣のときはどうするのでしょうか。

【事務局】

あくまでも容積率を緩和するにあたっての後退ですので、使わなければ当然下がっていただくというようなことはできないこととなります。今後、どういったところが出てくるかというところは当然あります。その中で、まち並みを形成する中でどういったところが景観的にもいいのかということであったりするため、緩和方針の中に幅員4メートル以上の歩道に接することということを記載しています。

【D委員】

そうすると、容積率を緩和したからたまたま隣と合わせる、しなかったら今までどおりとなると、まちづくりが凸凹になりますが、その辺りどう考えていますか。

四日市では容積率をいっぱいまで使っているのはほとんどないです。容積率を緩和すると確かに投資価値が高くなるため、投資向きにはなると思います。ところが使われていない。例えば30階建てのビルを建てなさいと。建てるのはいいと思いますが、四日市市は30階建てに見合うはしご車を買って、とんでもない持ち出しになります。そんなまちが本当に正しいのでしょうか。もう少し整合の取れたまち並みを整備するほうが合理的ではないかと。ましてや人口は減っていくのに、力の強いところだけ高いビルを建てて、あとは成り行き任せ。そんなことでは政策にならないと思いますが、これは意見として出しておきます。

それから、ホテルなのですが、四日市はグレードの高いホテルがないので、商業活動をやるにしても、外国の一流メーカーのバイヤーを泊めようとしても、四日市には泊まらずに名古屋に泊まる。やっぱり四日市に泊まってもらってじっくり交渉してというのが好ましいと思のですが、そんな宿泊施設がないということで、結果的には地場産業の衰退にもつながったと思います。そういうことを考えてもらって、今欲しいのは、高いビルではなくグレードの高い宿泊施設が欲しいと。そういうことを分析して都市整備部としてはやっていく必要があるかなと思います。

それから、ビジネスホテルにしても全体量が足りないのですから、そこは配慮していただきたいと思います。

【事務局】

グレードの高いホテルと、ビジネスホテルも確保してほしいというご指摘はごもっともかと思えます。

昨年度いろいろお世話になりました立地適正化計画では、誘導施設の中でコンベンション施設を位置づけています。ご紹介だけという形になりますが、そういったホテルなどの中にコンベンションを設けるといっても期待はしています。

【I委員】

私もホテルのグレードの問題が一番だと思います。外国でたくさんグレードの高いホテルがあるから、そういうのを持ってきていただいたらいいけど、安物の木造のものを建てたら本当に身も蓋もありませんから、グレードの問題が一番だと思います。

【四日市市】

まず、この容積率の緩和方針の中でも、シングルルームの広さや、全体の部屋面積の2割以上はシングルではない部屋を設けることなどが前提条件になっていまして、そういっ

た意味では一般的なビジネスホテルは緩和できないということになっています。現在の計画につきましては、一定以上のシティーホテルのようなものが建つという計画になっていますので、一定のグレードのものは建っていくと考えています。

ただ、非常にグレードが高いということになりますと、そこまでグレードが高いというところまではいっていないと思っていますので、そういったものの誘致については、これは関係部局とともにこれからも頑張っていきたいと思っています。

また、壁面後退のところについては、これは一件一件、審議を行っていくことになりますけれども、これは我々が進めていきます中央通りの再編と併せて、通りと一体的に使っていただけるものを前提として高度利用地区を認めて誘致をかけていこうと考えていますので、そういった形の中で我々もしっかり努めてまいります。よろしく申し上げます。

【A委員】

D委員に関連させていただきたいのですが、総合会館の話が出ました。四日市は既に2か所を高度利用地区に指定しています。その1か所は国の都市計画の運用指針にも縛られずに、1敷地だけを高度利用した建物がありますよね、マンションが建っていますけど。だけど、総合会館については、複数の地権者や複数の事業者の土地について、街区単位で高度利用地区指定をしているはずですよ。だから、マンションのほうは結果的にぽつんと建ってしまって再開発に結びついていないのではないかなというふうに感じています。

やはり最低でも1街区で高度利用を指定すべきであって、ホテルの容積率の緩和をするのであれば、建築基準法の総合設計制度の中に宿泊施設の容積率を上乗せする基準を盛り込めばできるのではないのでしょうか。わざわざ都市計画で変更しなくてよいのではないかなということで、私も意見を出したいと思います。

【会長】

ありがとうございました。

ほかに何かございますでしょうか。

それでは、反対という意見もあるようですが、第109号議案については四日市市の都市計画決定でございますので、一応ここで決を採らせていただきたいと思います。

本議案は、幾つかご意見もございますけれども、議案どおり可決するというので、異議がない方は挙手をしていただきたいと思います。

(賛成者挙手)

【会長】

反対意見もありましたので、反対という方、挙手してください。

(反対者挙手)

【会長】

2名あるようですね。

【G委員】

議論がまだ煮詰まっていないという感じがします。例えば関連資料の4のところに、この制度を運用するときには高度利用地区などの手法を使いましょうと。要するに都市計画決定するのはここで議論して、本当にそれで支障がないのかというのをチェックできるからですよ。

A委員は、高度利用地区を利用するのもありますが、都市計画ではありませんが総合設計制度とか、あるいは、こちらも都市計画ではありませんが優良建築物制度とかいろいろある中で、それを比較して、高度利用地区が相対的に有利だからこれでいきましょうという情報提供がないと判断できないと言われましたので、それは同感でまだ審議未了だなと。議論は十分ではないと感じ、賛成、反対両方手が挙げにくいと思います。

【会長】

先ほどF委員からも容積率の緩和というものについてはいろんなメニューがあると。市側としてはそういうものは準備しているけれども、その情報提供が欠けているのではないかというようなご指摘もありました。確かにそういった課題も、G委員が今おっしゃったようなことも大事かもしれません。

けれども、総合設計も含めて、市当局としては様々な制度を協議してこれが最も望ましい、また、前回検討していただいた宿泊施設整備に着目した容積率緩和方針に適合するものであるという判断に基づいて今回提案いただいて、我々がこれを了とするかどうかということだと思います。

A委員がご指摘いただいた点については、また今後協議していただいて議論を深めていただくということは必要だと思いますが、この案件に関しては方針に適合しているといった点から、賛成か反対かのご意見を承りたいというふうに考えます。

今日本当にたくさんの課題を出していただいたので、市側としてもこれから協議をしていただくことは必要だと思います。ただ、この案件については、私は十分審議を尽くしていただいたと思いますので、ここで可否を決めたいと思います。

賛成、反対についてご判断をお願いします。

【 I 委員】

私も賛成します。いいものを建ててください、四日市のために。

【採決】

第 1 0 9 号議案 賛成多数で原案どおり可決。

【会長】

ありがとうございます。過半数以上の賛成をいただきましたので、第 1 0 9 号議案については異議なしということで審議を終了いたします。

(休 憩)

第110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（河原田地区）【四日市市都市計画まちづくり条例第22条に基づく付議】

《議案説明》

【会長】

それでは、第110号議案について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、110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（河原田地区）決定案についてご説明させていただきます。

最初に、都市計画マスタープラン全体構想と、本日の議案である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ご説明させていただきます。

お手元の110号議案の関連資料1をご覧ください。

まず、赤枠のところですが、本市の都市計画のマスタープランは、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計画マスタープランに即して地域全体の観点から市のまちづくりの方向性を示すものであり、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都市基盤、都市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、図の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策定します。

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、四日市市都市計画まちづくり条例では、当該地区の方々と協議を行い、決定案を作成し、縦覧を行った上、その決定案について当審議会の議を経て策定することになっており、今回、議案としてご審議いただくものであります。

市内における地区まちづくり構想の取組状況ですが、昨年12月23日に提案された塩浜地区を含め19地区から地区まちづくり構想が市に提案され、これを基に策定する都市計画マスタープラン地域・地区別構想は、赤色となっている13地区で策定済みで、今回青枠で囲ってある河原田地区が14地区目となります。

それでは、河原田地区都市計画マスタープラン地域・地区別構想決定案の内容についてご説明させていただきます。

決定案の策定に当たっては、河原田地区まちづくり構想を推進する河原田地区まちづくり推進協議会と様々な課題に対して議論や協議を重ねた内容となっております。

資料の第110号議案書の表紙をめくっていただき、初めにのページをご覧ください。

上段では、河原田地区の全体構想における位置づけなどを記載しております。全体構想の中では、既存の都市機能を活用しつつ、商工業などの経済活動や都市居住を進める都市活用ゾーンに位置しています。

下段の河原田地区都市計画マスタープランとは記載されている部分では、このマスタープランが全体構想に基づくまちづくりのアクションプランで、今後10年間の必要な施策を中心にまちづくりの方向性を示し、様々な分野・人々との連携や協力を進めるためのものといった位置づけや役割を示しています。

次に、右のページの目次をご覧ください。

第1章、河原田地区の特徴から、第4章、マスタープランの実現に向けての構成となっております。

議案書1ページをご覧ください。

第1章、河原田地区の特徴となります。

地区は、本市の南部に位置し、東海道から分かれて伊勢参りでにぎわった伊勢街道が区内の南北を通っております。地区では、明治40年代にミカン栽培が伝えられ、丘陵地の斜面で河原田ミカンが栽培されています。また、川尻町や河原田谷川沿いの桜並木などの自然にも恵まれており、ミカンに関するイベントを学校と連携して取り組むなど、特徴ある地域コミュニティ活動が行われております。

交通については、国道23号やJR関西本線などが南北に通り、国道25号などが東西に通っております。こうした交通利便性の高さから、国道23号沿道を中心に、工場、北勢地方卸売市場、食品加工団地や関連する流通施設など多くの企業が立地しています。また、伊勢街道沿道を中心に既存集落が形成され、その周辺には樹林地や農地が広がっております。

近年、北河原田というのは宅地開発が進んでおり、地区全体の人口は微増傾向にあります。こうした地区の特徴を踏まえ、地区の豊かな自然、居住地や就業地など、土地利用の特性に応じた多様性を生かした活力あるまちづくりを進めることが求められています。

議案書の2ページをご覧ください。

第2章、河原田地区のまちづくりの基本的方向となります。

まちづくりの基本的方向の記載については、地区からご提案いただきました河原田地区まちづくり構想の将来像を踏まえており、こちらについては第110号議案関連資料の2、河原田地区のまちづくり構想概要版、A4判になりますが、こちらをご参照願います。

河原田地区まちづくり構想では、概要版1ページ左下の記載のとおり、地区のまちづくりの目標を「ささえ愛のまち河原田」と定めており、この目標の実現に向けて、概要版の1ページ右側に記載のとおり、①河原田地区まちづくり体制づくりと展開から⑦の防災避難活動の展開までの7つの方針を基に取組が示されています。

議案書の2ページに戻っていただき、これを踏まえ、本市では都市整備の取組が必要な項目を整理し、まちづくりの基本的な方向を「ささえ愛のまち河原田」とし、この基本的な方向を実現するため3つの柱から地区のまちづくりに取り組み、必要な施策、事業を展開していきます。

続きまして、議案書3ページ、第3章、河原田地区のまちづくりへの取組をご覧ください。

河原田地区のまちづくりの取組をご説明する前に、まちづくり構想との関係についてご説明させていただきます。

再度、お手元の関連資料2、まちづくり構想の概要版をご覧ください。

まちづくり構想概要版1ページの右に、まちづくり方針の概要が記載されております。

今回策定する地域・地区別構想につきましては、まちづくり構想から都市整備や土地利用に関する内容を抽出し、今後概ね10年間において必要な施策を中心に、河原田地区の今後のまちづくりの方向性を示しています。

例えば、③歴史、伝統、文化の継承から、④⑤⑥に記載されている内容については、土地利用に関する項目であるため地域・地区別構想に記載をしておりますが、①河原田地区まちづくり体制づくりと展開から、②⑦に関する施策は都市整備や土地利用に関する内容ではないため、地域・地区別構想には記載をしております。

なお、このまちづくり構想については、市の提案時に関係部局へまちづくり構想の内容を伝えており、都市整備部内ではなく、庁内関係部署と情報共有を図っております。

それでは、河原田地区のまちづくりへの取組をご説明させていただきます。

議案書 3 ページへお戻りください。

各項目ごとに地区のまちづくりの目標や課題、望まれる方向の内容が上段の部分です。取組の方針については、下段のゴシック体の部分で記載をしております。

まず、1 つ目の柱である自然・歴史を生かしたまちづくりについては、画面に記載されたように、2 つの項目についてそれぞれの取組の方針を示しています。

(1) 自然環境や歴史的資源の保全、活用につきましては、地区に残る歴史的資源や良好な自然環境を守るとともに、よりよい活用方策や環境づくりを目指すための取組を記載しております。

(2) 公共空間の有効活用につきましては、公共空間の有効活用を検討し、地域の憩いの場の充実を目指すための取組を記載しております。

続きまして、項目ごとの取組の方針についてです。

議案書の 3 ページ上段をご覧ください。

1 つ目の自然環境や歴史的資源の保全、活用の取組の方針については、①伊勢街道沿道の修景整備の検討から、⑤まで既存制度の内容を記載しております。

2 つ目の公共空間の有効活用の取組の方針については、議案書 3 ページ下段をご覧ください。

①内部川、鈴鹿川の河川敷や堤防の活用検討、②利用頻度が低い公園のあり方についての検討、③既存制度の支援を記載しております。

議案書 4 ページをご覧ください。

次は、2 つ目の柱である良好な住環境に向けたまちづくりとなります。

画面に表記されている 3 つの施策について、それぞれの取組の方針を示しています。

(1) 既存集落の住環境向上については、既存集落の住環境の改善や生活道路の安全対策を進めるとともに、地区の魅力向上を目指すための取組を記載しております。

5 ページの (2) 空き家対策の推進については、安全な空き家の活用と危険な空き家の除去を促進し、活力ある住環境の形成を目指すための取組を記載しております。

(3) 公共交通の利用促進と利便性向上については、住民、交通事業者、行政など、交通に関わる関係者が一体となって公共交通の維持を中心に、移動手段の確保を目指すための取組を記載してございます。

議案書の 4 ページにお戻りください。

1 つ目の既存集落の住環境向上の取組の方針については、①既存制度による道路環境の

早期改善から、⑥良好な住環境の維持、向上の仕組みづくりを地区計画などの手法により支援を記載しております。

2つ目の空き家対策の推進の取組の方針については、議案書5ページの上段をご覧ください。

①住み替え支援促進事業から、③既存制度に関する内容を記載しております。

3つ目の公共交通の利用促進と利便性向上の取組の方針については、議案書5ページの下段をご覧ください。

①鉄道の利用しやすい環境づくりから、④既存制度に関する内容を記載しております。議案書の6ページをご覧ください。

次は、3つ目の柱である安心安全なまちづくりとなります。

画面に表記されている2つの施策について、それぞれの取組の方針を示しています。

(1) 安全な河川づくりについては、地区住民の命や生活を守るための安全な河川づくりを目指すため、取組を記載しております。

(2) 歩行者、自転車の安全確保については、道路施設を改良することで、地域住民が安全に移動できる交通環境を目指すための取組を記載しております。

議案書6ページの上段をご覧ください。

1つ目の安全な河川づくりの取組の方針については、①②内部川、鈴鹿川における治水対策や早期改修の働きかけや、③河原田谷川や大溝川についての維持管理を記載しています。

議案書6ページの下段をご覧ください。

2つ目の歩行者、自転車の安全確保の取組の方針については、①既存制度の内容から、④通学路、県道津河原田線の歩行者の安全対策等の働きかけを記載しております。

続きまして、議案書7ページ、A3の表をご覧ください。

こちらは、概ね10年間に予定する地域整備の取組となっております。左側は今回策定する河原田地区都市計画マスタープランの内容を記載しており、右側は河原田地区まちづくり構想の地区づくりの基本方針のうち地区整備に関する提案項目を抜粋したものを記載しております。

左側、河原田地区都市計画マスタープランの欄には、先ほどご説明しました取組方針を事業概要として、対象区域、事業実施と併せて記載しております。例として、左側の上段

(1) 自然環境や歴史的資源の保全・活用、②みかん山の記載については、右側上段に記

載されているハイキングやレクリエーションとしての散策ルートづくりを基にしています。

8 ページ、裏側面についても同様の記載となっています。

なお、今後、これらの整備に関する予算確保に努めてまいります。

続きまして、議案書 9 ページの構想図をご覧ください。

こちらは、先ほどからご説明しております第 3 章の各項目に対する取組の位置が分かるように図示しており、右下には凡例を記載しております。

一例として、黄色の点線で示している 1 - (2) - ①につきましては、議案書 3 ページの下段の取組方針①を示しており、他の項目についても第 3 章に記載されている場所を示しております。なお、地区全域が対象の取組については記載をしておりません。

議案書の 10 ページをご覧ください。

第 4 章、河原田地区都市計画マスタープランの実現に向けてですが、こちらの章では、
1. 多様な主体の参画と協働によるまちづくりの項目では、取組の方針として、プランの実現に向けた地域のまちづくり組織と市が連携した体制の構築などを記載しております。

2. 継続的なフォローアップの項目では、取組の方針として、地域のまちづくり活動と連携した河原田地区都市計画マスタープランの進行管理や継続的なフォローアップを記載しております。

最後に、決定案の縦覧結果についてです。

本日配付しました第 110 号議案追加資料をご覧ください。

令和 2 年 10 月 21 日から令和 2 年 11 月 4 日まで、都市計画課及び河原田地区市民センターにて決定案の縦覧を行いました。縦覧者は 6 名、意見書の提出は 2 件で、5 つのご意見をいただきました。

議案の修正はございませんが、いただきましたご意見をご紹介します。

意見書の内容と市の考え方であります。左欄にいただいたご意見、右欄に市の考え方を記載しております。

1 つ目は、交通渋滞の発生している食品加工団地から国道 23 号に出る交差点に右折レーンの新設といったご意見です。

こちらの位置は画面に示しているとおり、赤枠で食品加工団地、南北に右側に国道 23 号線が通っており、貝塚町北交差点になります。

市の考え方としては、渋滞交差点の改良については、市内でも特に渋滞の激しい交差

点、赤堀山城線と阿倉川西富田線の交差点などで順次交差点改良事業を進めております。今後、全市的な視点で道路整備方針を定め、対策を進めていきます。

2つ目は、市指定避難所である農芸高校への進入道路の拡幅といったご意見です。

こちら画面で場所を示しております。

県道四日市鈴鹿線から農芸高校に、赤の点線で示しているところが、進入経路となっております。

市の考えとしては、県道四日市鈴鹿線から農芸高校への道路沿いには住宅が並んでいます。そのため有事の際は通行可能な車両を使用するなど、対応を行ってまいります。

3つ目は、楠地区から内部地区に向けて、避難道路として環状1号線の未着工部分の早期実現についてご意見がありました。

当該場所につきましては、画面にお示しの未整備区間となります。

市の考え方としては、未整備の都市計画道路は全市的な視点から整備効果を判断し、計画的な整備を進めていくため、便益や費用などの検証を行っております。令和2年度中に整備のあり方を示す道路整備方針を策定し、この計画に沿って推進計画を位置づけ、計画的に事業を進めてまいります。

4つ目は、環状1号線開通による小学校の校庭が縮小される問題や、畑、山地の開発・活用法についてご意見がありました。

市の考え方としては、環状1号線の計画幅員約16mの一部が河原田小学校校庭内を通る計画となっておりますが、現段階で事業化は予定されていません。ご意見の内容につきましては、将来の事業化に当たっての課題であると認識させていただいております。

最後の5つ目でございます。

こちらは、警察官舎取壊し跡地の活用、地区に開放といったご意見です。

場所は、画面にお示しの赤線の場所となっております。

市の考えとしては、旧河原田待機宿舎（警察官舎）は三重県が所管しており、売却処分が予定されていると認識しております。

第110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（河原田地区）決定案についての説明は以上となります。

【会長】

それでは、第110号議案について、何かご質問やご意見がございましたら、挙手して発言をお願いします。

【D委員】

マスタープランについては地区と打合せして策定することから、こんなところかなと思います。しかし、例えば環状1号線、これの質問の答えには、全市的な視点で道路整備をするということを答えています。環状1号線の整備はここ二、三年で整備がされるのではないですか。

【四日市市】

現在、都市計画道路の環状1号線を県道整備として三重県が事業を行っているところになります。内部川の川を渡る橋の右岸側のところまで、北から順次、事業として取り組んでいただいております。

委員からのご質問のところは内部地区の方で、今回は河原田地区内を抜けていく環状1号線の部分になってございます。

この間の整備につきましては、ここに挙げさせていただいておりますように、市で考えております道路整備の方針の中で整備のあり方は検討していきたいというところで、こういう表現とさせていただいております。

【D委員】

道路のことが気になったので質問しましたが、河原田地区は道路が狭過ぎて、もう少し何とかしてあげないと、ここから若い人たちに住んでもらおうと思っても無理だと思う。だから、隅切りをしたり、車を動かしやすいような条件整備をしないといけないと思う。特別に計画を立て整備を行わないと、全市的と言いながら、いつまで経っても整備がされないで、この10年計画で間に合わない。

そういうことがあるので、道路はこれでいいのかという視点で、まちづくりをするためには、もうちょっと金をかける必要があるということをお頭のなかに入れておいてほしい。

【四日市市】

まず、生活道路系の拡幅等については、取り組んでいけるように記載をしております。都市計画道路の進み方については、これだけを書くとも時期が分からないと思いますので、今の進捗状況と、まだ未着手である河原田地区内の道路を含めて、今後大きな方針を公表していく形になります。その辺については、今日策定させていただいた上で出してまいりたいと思います。

【会長】

他によろしいですか。

それでは、第110号議案の採決に入ります。

本議案は、四日市市都市計画まちづくり条例に基づき、当審議会に議を求められている
ものでございます。原案どおり可決することよろしいでしょうか。

【採決】

第110号議案 全員一致で原案どおり可決。

【会長】

ありがとうございます。これで第110号議案の審議は終了とさせていただきます。

その他報告事項 特定生産緑地について

《議案説明》

【会長】

続きまして、報告事項の特定生産緑地について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、報告事項の特定生産緑地について、資料に基づき説明させていただきます。

まず、項番1、四日市市の土地利用に関する提言、本市においては、平成4年に生産緑地地区を指定しています。また、本市の生産緑地制度につきましては、当審議会の中で分科会を設置していただいて種々ご議論いただき、平成26年の7月に四日市市の土地利用に関する提言をいただきました。

こちら、大きく2点ご提言をいただいております、こちらの提言を踏まえ、本市では平成27年度から生産緑地地区の追加指定を実施してきました。

次に、項番2、本市の都市農地の現状です。

グラフのとおり、都市農地につきましては年々減少傾向の中、令和2年現在、本市の生産緑地は市内で約130.7ヘクタールが指定されています。平成17年に本市は楠町と合併しており、合併時に指定したものが約11.5ヘクタール、また、平成27年から、先ほど申し上げた追加指定を実施している分が約10.2ヘクタールあります。したがって、平成4年に指定した生産緑地は、約700地区、筆数で約2,300、面積は約109ヘクタール、所有者は約1,000人となっています。これらが間もなく指定から30年を迎えることとなります。

続いて、項番3、生産緑地法の改正です。

全国でも平成初頭に指定した生産緑地が、指定から間もなく30年を迎える状況となっています。こうした中、都市農地の位置づけとしては、宅地化すべきものから都市にあるべきものへと転換され、それを踏まえ、平成29年5月には生産緑地法の改正がなされました。本改正の主な内容として、特定生産緑地制度の創設があります。

続いて、項番4特定生産緑地制度の概要につきまして説明させていただきます。

まず、資料図の下部のグレー部分は、特定生産緑地に指定しなかった場合ですが、生産緑地の指定から30年が経過すると、これまでは、主たる従事者の死亡または故障といった例外的な場合に限り、買取り申出が可能でしたが、特定生産緑地に指定がされない場

合、買取り申出が随時可能となります。一方、固定資産税、都市計画税は宅地並み課税となり、これまで受けていた税制の優遇等がなくなります。

次に、資料図の上部のグリーン部分は、特定生産緑地に指定した場合です。所有者の意向を確認したうえで、30年が経過する前に特定生産緑地に指定すると、ここから10年間営農を継続することで、引き続き税制等の優遇を受けることが可能となります。また、特定生産緑地に指定後は、10年ごとに改めて所有者の意向確認のうえ、繰り返し10年延長することが可能な制度となっています。

改めて特定生産緑地に指定された場合のメリットを表にまとめています。営農を続けていく際のメリットとしましては、固定資産税、都市計画税が引き続き農地評価で、10年ごとに特定生産緑地の継続の可否を判断できることとなります。また、相続をする際のメリットといたしましても、相続される方は相続税の納税猶予を受けて、営農を継続するか、もしくはこの時点で買取り申出を行うかという選択ができ、次の相続での選択肢が広がるということがあります。

次に、特定生産緑地の指定に関しての手續の流れを説明させていただきます。

まず、現在指定されています、平成4年に指定した生産緑地の所有者様へ意向確認を行います。所有者様は検討された後、市に対して指定の申出をしていただきます。市は、申出があった場合、この後、説明いたします指定の基準等々の審査を経て、特定生産緑地に指定する農地を取りまとめます。

その後、取りまとめた農地の指定について、都市計画審議会に諮り意見聴取を行わせていただきます。特定生産緑地の指定につきましては、都市計画決定ではありませんが、それに準じた法的効果を発生させることから、生産緑地法において都市計画審議会の意見聴取が規定されております。意見聴取の後に、市は指定する農地を決定し、公示します。

続いて、特定生産緑地指定の基準に関する説明です。

まず、特定生産緑地に指定した後にも、生産緑地であることは変わりません。生産緑地であり、かつ、特定生産緑地ということになります。したがって、特定生産緑地の指定にあたっては、生産緑地であることが前提となりますので、生産緑地法に規定される生産緑地の基準を改めて整理します。

生産緑地法では、生産緑地の指定要件として、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用があること、一団で面積が500平米以上の農地、こちらにつきましては、四日市市では、条例を制定し、500平米

から300平米まで条件を緩和しています。3番目が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います。

続きまして、特定生産緑地の指定要件です。

こちら生産緑地法に規定があります。指定から30年の期限がまもなく到来する生産緑地、保全を確実に行うことが良好な都市環境形成にとって特に有効なもの、当該農地等の関係権利者の同意を得なければならない、となっています。

以上から、前提となる生産緑地としての指定要件、また、特定生産緑地としての指定要件を踏まえ、本市の指定基準案として、4つの要件を設けることとしました。

1つ目は、生産緑地の指定から30年を経過する期限の到来まで2年以内の生産緑地であること、2つ目が300平米以上の一団の農地であること、3つ目、10年間農地として適正に維持管理することができることと認められること、4つ目、農地の所有者その他関係権利者の同意が書面により得られていること。

各指定要件について、詳細な説明に移ります。

1つ目は、特定生産緑地の指定要件である、指定から30年の期限が間もなく到来する生産緑地という部分です。

こちら、期限が間もなく到来するという部分について明確に定める必要があります。特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定から30年を経過するまでに完了する必要がある一方で、その指定の手続には、一定の時間がかかることが想定されます。

また、手続きの漏れなどがあつた場合、指定から30年を経過した後に、特定生産緑地への指定は不可能となっていますので、所有者の手続の機会を複数回、少なくとも2回は確保したいということを考え、生産緑地の指定から30年を経過する期限の到来まで2年以内となったものを指定の申出の対象とし、受付を行うことを考えています。

続いて、2つ目は面積に関する要件です。

法律で規定されている生産緑地の要件として、500平米以上の一団の農地というのがございました。本市では、この要件につきまして、条例制定の後、面積を300平米まで条件を緩和しています。

一方、特定生産緑地の指定に関しましては、面積等に関して具体的な要件が規定されていません。なお、特定生産緑地となっても引き続き生産緑地であることは変わらないため、営農意欲のある農地を保全していくということから、300平米以上の一団の農地であることを要件としたいと考えております。

なお、一団というものの考え方として、生産緑地は今後、期限がまだ到来していない生産緑地、特定生産緑地に指定された生産緑地、さらには、30年が経過した生産緑地というものが混在してくることが想定されます。こうした中、いずれの生産緑地地区であっても、合わせて300平米以上となれば、一団の農地として条件を満たすということで、要件については考えています。

なお、面積要件に関連して、同一権利者が所有するという条件を付すかどうかということについて検討を行いました。

仮に、この条件を特定生産緑地の指定に適用した場合、平成4年に指定した生産緑地で面積が300平米未満のものは、特定生産緑地として指定ができなくなります。こうした対象を事務局で調査したところ、該当の土地が約190筆、所有者様としては約150人、生産緑地の面積としては約2.5ヘクタールの対象がありました。

具体的に資料の図を使用して説明させていただきます。

図は市内のある生産緑地地区を示しています。

この一団において、300平米未満の生産緑地というのは、画面の中央部分にございます所有者A、B、Cの4筆がございます。所有者Aが約102平米、所有者Bは90平米と112平米、所有者Cは95平米ということでございます。

この中で、所有者Cの部分につきましては、上段に所有者Cが所有する生産緑地が976平米ございます。所有者Cが別に所有する95平米の土地は、976平米と合わせれば一団の農地となることが可能です。これは同一権利者という条件があっても、特定生産緑地として指定が可能となりますが、所有者A、Bにつきましては、同一権利者が持つ生産緑地が隣接した場所にありませんので、Aのみで300平米、またはBのみの土地で300平米の一団を構成することができないことから、特定生産緑地に指定ができないこととなります。

同様のことが、市内の約190筆に対して発生することから、こうした同一権利者が所有するという条件は適用しないとして要件を整理しました。

それでは、3つ目、農地の維持管理に係る要件となります。

本市の指定要件としては、10年間農地として適正に維持管理することができることを認められることを要件として整理しました。なお、10年間農地を維持管理するということをごどのように確認するかですが、営農に必要な水路等の整備の状況、耕作または営農の状況については現地を確認させていただき、また、その農地を管理する従事者については、農

業委員会とも連携し、農家台帳などで改めて確認をしていきたいと考えております。

最後に、4つ目は、関係権利者への同意に関する要件となります。

法律で規定されている特定生産緑地の指定の要件には、当該農地等の関係権利者の同意を得なければならないとなっています。

こちらは同意を得る方法について言及がありませんが、都市計画運用指針におきましては、書面による同意を得ることが望ましいとされています。こちらを踏まえ、農地の所有者、また、その他関係権利者等に書面での同意を得られていることを要件としました。

次に、今後の指定手続に係るスケジュールについて説明させていただきます。

本日、指定基準の案につきまして説明をさせていただきましたが、今後、農業委員会への意見聴取、また、市議会への報告等といった段階を踏みまして、市としての指定基準を確定した後、所有者の皆様へのご案内へ進んでまいりたいと考えています。

まずは、来年春頃、所有者の皆様にご案内文書を発送するとともに、新型コロナウイルスの感染状況にもよりますが、可能であれば複数回に分け、特定生産緑地制度及び指定の手続に関する説明会の開催を考えています。

以降は、特に期間を設けず、随時指定の申出を受け付け、順に、先ほどの現地確認や、指定要件の確認などの審査に進んでいきます。

これらの作業を経て、令和3年の秋頃には、それまでに審査が完了したものを取りまとめて本都市計画審議会へお諮りし、意見聴取をさせていただきます。意見聴取の後に、特定生産緑地として指定するものを決定し、冬には公示いたします。

続いて、令和4年には、令和3年に意向確認ができていない方へ再度ご案内の文書をお送りします。意向確認と並行して、随時指定の申出を受け付けるとともに、現地確認等の審査も同様に進めます。

令和4年につきましては、次年度へ手続を先送りするということできませんので、手続漏れがないよう、十分に意識して手続を進めていきます。令和3年度と同様に秋頃には都市計画審議会にお諮りし、意見聴取を行います。その後、当初生産緑地として指定から30年間の満了日が、令和4年12月11日ですので、この日が到来する前に最終の指定の公示を行います。

報告事項についての説明は以上です。

【F委員】

羽津古新田においては、8ヘクタールほどの農地のうち、4.2ヘクタールを市が所有

しています。残りは、個人の農家がお米を生産していますが、水路とか農道は共用している。半分以上の農地を市が所有しているなかで、用水路の土を上げる作業などは、個人の農家さんがやられているわけです。

生産緑地として、農地を保全しようとして行政が進めようという中で、こうした状況を改善しないと、これから先、特定生産緑地として指定するのであれば、市街化の中で農地を保全するのなら、行政の役割は果たすべきと思いますが、市の考え方を教えてください。

【事務局】

当審議会からも種々提言をいただいているとおり、生産緑地は、現在、都市環境の形成に有効であるとして、基本的には保全をしていくという考え方です。

これからの特定生産緑地の運用については、都市農地の保全という方針を持ち、生産緑地を保全していくためにも、特定生産緑地制度を活用いただくような仕組みづくりをまずは進めていくということで、今回ご説明させていただきました。

一方で、羽津古新田のような、市と個人の農地が混在している場所について、どうしていくかは、別途土地利用としての課題も含めて、色々検討していかなければならないものと認識しています。

例えば道路整備などについても、今後、大きな土地利用を検討する中で考えていかなければならない部分と考えています。

【四日市市】

生産緑地については、指定後30年が経過すると、これまで適用されてきた優遇措置が適用されなくなります。こうした中、まず、全体として、生産緑地を極力維持していく方向で考えており、できる限り特定生産緑地制度を活用していただけるように進めていきたいと考えています。

一方で、羽津古新田について、市が政策的に土地利用を図ろうということが経緯としてありました。このような場所ですので、その土地利用については、市も生産緑地において、指定後30年が経過するという、一つの変わり目までに一定の方向性を出していかなければならないと考えています。現在、土地が利用できるようにしていかなければならないため、必要な道路等の計画の検討を進めています。

そういったものを含めて、地元に提示した上で、関係者の意見も聞きながら、これからの方向性を出していきたいと思っており、しっかりと進めてまいります。

【F委員】

あの場所は、平成4年に指定した生産緑地が多いと思います。この先10年営農を継続するかという判断を2年後に迫られるわけです。こうした中で、水路や農道などの維持管理に不安な方は当然出てきます。さらに、市の土地利用の方向性が未確定なら、営農を継続するかの判断も非常に難しい。特定生産緑地制度が開始となる前に、方向性をしっかり決めていただきたいと思います。また、都市化が進む中で、水路や農道の管理など、農家に寄り添った目線も持っていただきたいと思いますので、意見として申し上げておきます。

【会長】

ほかにはございませんか。

それでは、本日は長時間にわたりまして、本当に熱心なご議論をいただきましてありがとうございました。これで審議及び報告が全て完了しましたので、都市計画審議会は終了とさせていただきます。

— 了 —