

第58回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和3年4月20日(火) 13:30～15:00

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

(市民委員)

藤田委員、猪野委員

【四日市市】

都市整備部 稲垣部長、伴理事、伊藤次長

【事務局】

都市計画課 伊藤課長

総務・まちづくり支援グループ 田中グループリーダー

田中主幹、後藤主幹

計画グループ 戸本グループリーダー

杉浦主幹、矢野主事

4. 傍聴者 なし

5. 配布資料

【事前配布資料】

・事項書

・第113号議案 四日市都市計画地区計画の変更【四日市市決定】

・第113号議案 関連資料

・第114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(下野地区)

【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114号議案 関連資料

・第114号議案 追加資料

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 ⇒傍聴者なし

・議事録署名人の氏名⇒森谷委員、藤田委員

第 1 1 3 号議案 四日市都市計画地区計画の変更【四日市市決定】

≪議案説明≫

【事務局】

それでは、第 1 1 3 号議案四日市都市計画地区計画の変更（川北工業地区地区計画の決定）についてご説明いたします。

まず、このたび地区計画を定めようとする区域の位置について御説明します。議案書は、4 ページの図面を併せてご覧ください。計画区域については、市の中心部から北に約 7 キロ、物流拠点の四日市港霞ヶ浦地区から北西に約 4 キロ、伊勢湾岸自動車道みえ朝日インターチェンジ、北勢バイパスに隣接して位置する、画面の赤枠で示す四日市市と朝日町との行政界をまたぐ市街化調整区域です。区域については、四日市市側の区域が約 0.9 ヘクタール、朝日町側の区域が約 7.2 ヘクタールであり、合計面積として約 8.1 ヘクタールの区域でございます。

次に、本案件については、都市計画法の都市計画提案制度による提案を受けていますので、その際の地区計画の決定までの手続の流れについてご説明いたします。まず、令和 2 年 1 2 月に地権者から都市計画提案を受けております。この提案について、妥当性を判断した上で市としての原案を作成し、原案の縦覧、その後、決定案の縦覧を経て、本日、都市計画審議会において審議をいただくところです。なお、画面左側の赤色の部分は本市の都市計画まちづくり条例、右側の青色の部分は都市計画法で定められた手続でございます。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規定しています。また、朝日町区域につきましては、別途、朝日町側にて地区計画の都市計画決定手続が並行して進められている状況でございます。

続いて、今回の区域における三重県都市計画区域マスタープランの位置づけについてご説明します。本区域については、工業系土地利用誘導ゾーンとして位置づけられており、伊勢湾岸自動車道みえ朝日インターチェンジ周辺において、物流、流通需要に対応するため、計画的な物流業務地の配置の検討を図ることとされています。こうしたことから、朝日町区域と四日市市区域とで一体的な土地利用を誘導するため協議、調整を行い、それぞれの区域において地区計画を決定するべく並行して都市計画手続を進めています。続いて、四日市市都市計画マスタープランにおける位置づけについてご説明します。四日市市都市計画マスタープラン全体構想のうち、市街化調整区域の土地利用方針

において、広域高速交通のインターチェンジ周辺や北勢バイパスの主要な交差点付近においては開発圧力の高まりも懸念されることから、既存の道路などの都市基盤に負担がかからない範囲に限定して土地利用を促し、周辺の自然や農業環境との調和を図るとしてあります。なお、市街化調整区域の豊かな自然や農業環境を積極的に保全していく観点から、本市の発展に寄与し、土地利用が确实と判断されるもののみとする旨を位置づけています。今回の地区計画はこうした都市計画マスタープランの内容に合致するものとして手続を進めてきています。

それでは、具体的に議案のご説明にうつります。議案書1ページをご覧ください。

この度、地区計画を定める理由については、議案書の理由書にお示しするとおりであり、都市計画提案を受け、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図るため、地区計画を定めるという内容となります。次に、議案書2ページです。地区計画につきましては、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。本計画については、さきにご説明のとおり、朝日町と行政界をまたぐ一体的な土地利用の地区計画ですので、地区計画の目標や土地利用の方針につきましては、各市町の都市計画マスタープランに即しており、若干内容が異なりますが、地区施設の整備方針、建築物の整備方針及び地区整備計画につきましては同様の内容を記載しています。

それでは、順に御説明をしていきます。まず、地区計画の目標についてですが、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図り、本市の産業の振興や地域経済の発展に寄与することを目標としています。

続いて、土地利用の方針です。周辺と調和した土地利用を誘導するため、建築物等の用途制限、必要な都市基盤の配置を行い、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図るとしてあります。

次に、地区施設の整備方針です。区域に2つの道路を配置するとともに、調整池を1か所配置し、都市基盤を整備する計画となっています。

次に、建築物等の整備方針です。地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の形態制限を行い、周辺環境に配慮した建築物等の誘導を図ることとしています。

続いて、議案書は6ページをご覧ください。こちらは計画図であり、先ほどご説明した地区施設の整備方針を図面にてお示ししています。まず、緑色の破線が行政界です。行政界南側の赤色で示した区域が川北工業地区地区計画区域です。黄色やオレンジ色で

示す道路、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ています。地区施設については、朝日町が決定する川原工業地区地区計画区域内に配置するという計画になっています。

それでは、次に、地区施設整備計画についてご説明します。議案書は3ページをご覧ください。まず、地区施設の配置及び規模についてです。なお、計画書において、上段に四日市市区域、下段に朝日町側も含めた全体区域分の数値を2段書きで記載しています。1号区画道路、2号区画道路、公共空地として調整池を整備するという計画です。

次に、建築物の用途の内容です。地区計画の目標にあるとおり、物流業務地の形成を図るため、物流関連施設及びこれらに類するものの建築を許容する内容としています。本地区計画区域につきましては、朝日町側で市街化区域に隣接していることから、将来の市街化区域編入を想定し、準工業地域で建築できる用途をベースに物流業務地としての土地利用にふさわしくない用途について制限を加える内容としています。具体的には、戸建て住宅などの住居系の土地利用、また、店舗等の商業系の土地利用について制限をかける内容となっています。

次に、容積率、建蔽率については、容積率の最高限度は200%、建蔽率の最高限度は60%としています。

次に、壁面の位置、いわゆる建物の外壁後退については、道路境界及び敷地境界からの距離は3メートル以上取ることとしています。また、建築物等の形態、または意匠、色彩については、周辺環境と調和したもの、屋外広告物については周辺の景観を害さない、色彩の彩度については市の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、周辺の景観等に配慮し、生垣、または高さ2メートル以下のフェンスなどで透過性のあるものと定めています。また、植栽ののり止めや基礎ブロックの高さは、地盤面から60センチ以下としています。

続いて、議案書8ページをご覧ください。本区域の土地利用計画についてご説明します。区域中央部分に倉庫棟、また、それに付随する事務所棟の建築が想定されており、区域の北側には、トラック待機場とドライバーのためのトイレ、北側区域周辺には緩衝帯として緑地を配置する計画となっています。川北工業地区地区計画区域は、主に職員用などの一般車両の駐車場を整備する計画となっています。地区施設については、黄色及び白色で示す区画道路、また、区域右側の青色で示した位置に調整池といった都市基

盤を整備する計画となっています。なお、これらの都市基盤については開発者にて整備を行う予定です。

議案書の説明は以上となりますけれども、都市計画法第21条の4の規定におきまして、当議案書に併せて、都市計画提案の素案をお示しすることとなっておりますので、関連資料として配付しています。

都市計画提案から内容を変更した部分についてご説明いたします。なお、単なる字句修正につきましては説明を割愛させていただきます。

まず、地区計画の目標において、物流系の土地利用となる地区計画であることから、区域の説明について、物流拠点である四日市港霞ヶ浦地区に関する記載を追加しています。次に、建築物等の用途の制限については、将来の市街化区域への編入を想定し、準工業地域に建築できる用途をベースに整理いたしました。主な変更点は以上です。

続いて、本地区計画に係る縦覧結果です。議案書は9ページをご覧ください。地区計画の原案、決定案について、都市計画課で縦覧を行いました。原案の縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。また、決定案の縦覧者は0名、こちらも意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後の予定ですが、本日の審議会で可決いただければ、その後、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。なお、朝日町側も並行して都市計画手続を進めておりますので、決定告示等につきましては朝日町と調整をさせていただいた上で手続を進めてまいります。第113号議案の説明は以上です。

《質疑応答》

【E委員】

3点質問です。まず、航空写真から、現地はある程度整理された農地に見受けられましたが、農用地区域からの除外や農地転用の状況について教えてください。

また、施設に関する質問ですが、水路用地0.1ヘクタールとありますが、どのようなものでしょうか。ここが農地なので、農業用排水路もあると思いますが、どうなるかを説明していただければと思います。それから、議案書6ページにある、黄色の2号区画道路ですが、その右下と左上は道路としてつながっていると思いますが、地区施設とそれ以外の部分は都市計画行政としてどのように管理されるのか、不都合がないのかという点を教えてください。

【事務局】

まず、農地についてですが、四日市市側及び朝日町側ともに農地があり、四日市市側につきましては第2種農地、朝日町側につきましては第1種農地と第2種農地の混合地域ということで、優良な農地として整備されています。こちらは、農業委員会と協議をさせていただき、現在農地転用の手続が並行して進められている状況です。なお、朝日町側については、第1種農地が含まれていますが、この区域は工場立地法に基づく工場適地の登録がされており、これをもって第1種農地につきましても農地転用がなされるという整理の下、同様に農地転用の手続が進められている状況です。次に、水路ですが、区域南側において、朝日町と四日市市の行政界をまたいで水路用地があります。これは、今回の地区計画区域の南側にいる企業などのための用水路として残ります。また、農業用水路については、区域内の農地は事業用地に転用されますので、区域内の農業用水路については廃止することとなります。3点目の2号区画道路ですが、道路の北側と南側について、北側は朝日町道、南側は、北勢バイパスの側道ということで、国の管理のものが一部含まれており、その先は市道となっています。

【E委員】

確認ですけれども、区域周辺にも農地がありますが、残りの優良な農地については営農継続を妨げないということによろしいですか。

【事務局】

営農継続を妨げないということで確認させていただいています。

【E委員】

次に、道路管理の話ですが、例えば、道路の舗装が荒れたなどの場合、国と四日市市と朝日町が調整をする必要がありますが、そこは問題ないですか。

【事務局】

一般的に、開発許可の中で帰属が決まり、それぞれの町、市のほうで帰属を受ける形となります。維持管理やメンテナンスにつきましては調整をしながら行う形で対応していくこととなります。国道部分について、まだ移管が終わっていない箇所がありますが、側道部分は、それぞれの市や町に移管を受けていきますので、問題ないと認識しています。

【K委員】

関連資料の3ページを見ると、本計画に同意をされていない方が1名確認できます。同意された方の所有する土地が約8,079平米に対して、計画区域は8,948平米で、土地の約10%に対して同意が得られていない状況だと思いますが、そこは計画に支障はありませんか。

【事務局】

ご指摘いただいた箇所の土地は、四日市市が所有する水路部分です。都市計画提案の中で提案に係る区域内の同意者の数については、国、または地方公共団体が所有する部分を含めないということになっていることから、所有者の数や同意する所有者の土地の面積からは除外して記載をしています。

【K委員】

次に、議案書3ページ、垣又は柵の構造の制限について伺います。垣、または柵を設ける場合、生垣か鉄柵とする記載がありますが、物流業界では異物混入を嫌う傾向が非常に強いです。木製パレットから樹脂パレットに変わっていていますし、純度の高い物資を運搬される企業も多いです。そこで、生垣というのはあえて記載したのか、緑化率等を考慮しているのか、用途は物流施設や倉庫といった限られた施設ですし、意図を確認したいのですが。

【事務局】

こちらの内容は、都市計画提案に含まれていた内容となっておりまして、提案者においても区域内の緑化という観点から記載いただいたのかと考えているところです。提案を受け、市で地区計画を検討するにあたり、この部分については提案内容を引き続き採用するとして変更案を作成させていただき、生垣もしくは透過性のあるフェンス、鉄柵等という記載としています。

【K委員】

緑化の観点であってもいいのではないかとということですが、先に申したように、物流において異物混入は大変な問題です。法的に必要がないのであれば、鉄柵やフェンスのみにしておいたほうがいいのではないですか。

【四日市市】

今回の地区計画決定については、都市計画提案として、地権者からこの区域で地区計画を決定して土地利用を行いたいという提案を受けています。これを踏まえて、市が検

討を行い、地区計画の決定案としてご審議いただいています。委員がご指摘の垣又は柵の構造の制限ですが、地権者からの提案において生垣という記載をいただいていますので、市としてはこちらの内容をそのまま採用させていただくということで、決定案を作成いたしました。提案者側の意見を尊重させていただいたということで御理解をいただければと思います。

【K委員】

提案者の意見を尊重することが大事だというのは理解します。ただ、製造業にとって製品の出荷、いわゆる物流という過程は非常に重要です。仮に、出荷した製品に小さい異物が1つ混入しているだけで全てを返品されることもあります。この区域を物流拠点としていくのであれば、提案に記載があったとしても、四日市市として異物混入ゼロを目指すということで、フェンスや鉄柵のみにすることを市から提案することも良いのではないかと思います。

【四日市市】

今回は都市計画提案を受けての地区計画ということですが、この提案ですけれども、過去に四日市市で決定された幾つかの工業系の地区計画を参考にされたのではないかと推察しています。本計画も大規模な敷地ですので、開発許可が必要な案件となります。開発の基準においては、一定の緑地等は設けなければならないという規定がありますが、例えば工業立地、工場とかを建てていく場合は、一番配置しやすい敷地の外周に緑地をもってくるというのがよくあります。こうした場合、例えば生垣が、基準上求められる緑地として算定することも可能であるといったあたりも考慮して、こういう提案をされたのかなと認識しています。

物流に係る委員の御指摘については、最近、加工を伴うような物流が多くあり、こういう問題も顕在化しているだろうと認識していますけれども、こうした事情も踏まえた上での提案であろうと認識しています。また、透過性のフェンスや鉄柵については、基本的に周辺から見たときに違和感や圧迫感を与えないという役割で、以前工業系の地区計画を決定する際にもいろいろ協議をおこなったことがございました。本計画については、こうした部分を踏襲いただいたということで、周辺的环境にも配慮していただいたと前向きに捉え、提案内容をそのまま市としても決定案に記載していくという判断をしたところですので、御理解を賜りたいと思います。

【会長】

他によろしいですか。それでは、採決に入ります。

本議案は、四日市市が都市計画決定権者であるため、都市計画の変更にあたり、当審議会の議を求められているものです。本議案について、原案どおり可決することによろしいでしょうか。

【採決】

第 1 1 3 号議案 全員一致で原案どおり可決

第114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（下野地区）決定案について【四日市市都市計画まちづくり条例第22条に基づく付議決定】

《議案説明》

【事務局】

それでは、第114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（下野地区）決定案について御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御説明いたします。

お手元の114号議案の関連資料1を御覧ください。

まず、赤枠のところですが、本市の都市計画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・地区別構想は各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、三重県都市マスタープランに即して市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、おおむね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おおむね10年間の地区ごとの土地利用や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、決定案を策定し、縦覧を行った上で、その上、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、今回議案として御審議いただくものであります。

画面を御覧ください。

市内における地区まちづくり構想等の取組状況ですが、現在19地区から地区まちづくり構想が市へ提案され、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15地区で策定済みで、今回、青枠で囲ってある下野地区が16地区目となります。

それでは、下野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

説明いたします。

決定案の策定に当たって、下野地区では地域が主体で行う下野地区まちづくり構想実行委員会が設立されたことを契機に、同委員会においてこの地域・地区別構想についても課題に対しての議論を重ねていただき、9回の委員会を経て地域の皆様とつくり上げた内容となっております。

資料の114号議案書に戻っていただき、下野地区都市計画マスタープランの表紙をめくっていただいて、「はじめに」のページを御覧ください。

上段では、下野地区の全体構想における位置づけ等を記載しております。

下段の「下野地区都市計画マスタープランとは」と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果たしています。

次に、右のページの目次を御覧ください。

本案は、第1章、下野地区の特徴から第4章、マスタープランの実現に向けての構成となります。

議案書1ページを御覧ください。

第1章、下野地区の特徴となります。下野地区は本市の北部に位置し、地区の中央を朝明川が流れ、その北側は優良な農地、既存集落や樹林地が広がり、朝明川の南側は丘陵地にあさけが丘団地や八千代団地が形成されており、地区内の全域には史跡や遺跡が多く存在します。

また、県道上海老茂福線などの幹線道路が通り、これらが地区に近接する東名阪自動車道四日市東インター、東海環状自動車道東員インターチェンジを結んでいることから、広域交通の利用に恵まれた環境にある一方、交通量が多く、交通安全や渋滞、騒音などの問題を抱えています。

公共交通としては、三岐鉄道三岐線が地区中央を東西方向に運行され、地区内には山城駅があります。また、三岐鉄道バス山之一色線と四日市市自主運行バス山城富洲原線により本市の中心市街地などと結ばれているとともに、山城駅と大型ショッピングセンターを結ぶ三岐鉄道バス、イオンモール東員線も運行されています。

こうした地区の特徴を踏まえ、今後、住宅団地などの居住環境や既存の交通基盤を生かし、自然と調和したまちづくりを進めていくことが求められています。

議案書 2 ページを御覧ください。

第 2 章、下野地区のまちづくりの基本的方向となります。このまちづくりの基本的方向の記載については、地区から提案いただいた下野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 1 1 4 号議案関連資料 2、下野地区まちづくり構想概要版の 1 ページを御参照願います。

下野地区まちづくり構想では、右下に記載のとおり、地区の将来像をみんなが笑顔になれるまちづくりと定め、裏面にありますように、地区づくりの基本方針として、1. 人を優先するまちから、3. 人と自然がなじむまちまでの 3 つの地区づくりの基本方針を定めております。

議案書 2 ページに戻っていただき、地域・地区別構想のまちづくりの基本的方向を下野地区まちづくり構想に記載された地区の将来像そのままとし、また、この基本的な方向性を実現するため、下野地区まちづくり構想に記載された 3 つの地区づくりの基本方針を踏まえ、土地利用、都市整備に関する内容から、1. 安心安全に暮らせるまち、2. 地域の特色を生かしたまちの 2 つを柱として、必要な施策、事業を展開していくこととしています。

続きまして、議案書 3 ページから 6 ページまでが第 3 章、下野地区のまちづくりへの取組となります。

下野地区のまちづくりへの取組を説明する前に、まちづくり構想との関係について御説明いたします。

お手元の 1 1 4 号議案関連資料 2 を再度御覧ください。

こちらは下野地区まちづくり構想の概要版となっておりますが、裏面の 2 ページにはまちづくりの方針をまとめて記載をしております。

概要版を御覧のとおり、3 つの地区づくりの基本方針の中に様々な施策が記載されておりますが、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、今後おおむね 1 0 年間の必要な施策を中心に下野地区のまちづくりの方向性を示しています。

例えば、基本方針 1. 人を優先するまち、1) 安全快適に移動できるまち、①多くの人が歩く道を安全に移動できるようにするは土地利用に関する項目であるため、地域・地区別構想に記載しておりますが、基本方針 2. 人が生き生きと活動するまち、2) 高齢者が元気に活躍しているまち、①地域包括ケアと高齢者の支え合いの福祉分野に関す

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せん。なお、このまちづくり構想については、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、都市整備部内だけではなく、庁内関係部署と情報共有を図っております。

それでは、下野地区のまちづくりへの取組を御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明朝体の部分で、取組の方針については下段のゴシック体の部分で記載しております。

まず、1つ目の柱である安心安全に暮らせるまちについては、画面に表記されているとおり、3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) 歩行者・自転車の安全確保につきましては、地域住民が安全に移動できる交通環境を目指すため、取組の方針に各政策を記載しております。

(2) 災害に強いまちづくりにつきましては、災害から大切な命を守るため、また、地域とともに災害に強いまちづくりを目指すため、取組の方針に各施策を記載しております。

(3) 公共交通の利用促進につきましては、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、取組の方針に各施策を記載しております。

議案書3ページの上段を御覧ください。

1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県道などの幹線道路の歩行者安全確保の働きかけ、②通学路の適切な維持管理、③通学路交通安全プログラムなどによる交通安全施設の改善、④三岐鉄道三岐線山城駅の在り方検討、⑤狭隘道路後退用地整備事業による道路環境の改善の計5点を記載しております。

議案書3ページ下段から4ページの上段を御覧ください。

2つ目の災害に強いまちづくりの取組の方針については、①2級河川朝明川水系河川整備計画の早期実施の働きかけ、②朝明新川の河川改修、③急傾斜地崩壊危険区域等の支援策、④木造住宅の耐震補助制度、⑤再掲となる狭隘道路後退用地整備事業、⑥生け垣設置助成金やブロック塀等撤去費補助制度の計6点を記載しております。

議案書の4ページ下段を御覧ください。

3つ目の公共交通の利用促進の取組の方針については、①三岐鉄道の利用促進、②路

線バスの利用促進、③公共交通不便地域の対策、④将来的な実用化に向けての自動運転技術の活用の計4点を記載しております。

議案書の5ページを御覧ください。

次は2つ目の柱である2. 地域の特色を生かしたまちとなります。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) 住宅団地の維持・再生については、住宅団地の良好な住環境を維持し、魅力を高め、多世代が住む住宅団地としての再生を目指すため、取組方針に各施策を記載しております。

(2) 既存集落の住環境向上については、既存集落の維持に向けた住環境の改善を進めるとともに、地区の魅力向上を図ることで地域コミュニティの維持、活性化を目指すため、取組の方針に各施策を記載しております。

6ページ下段の(3)豊かな自然を守り、活用するまちについては、地域固有の歴史、文化の保存と活用や周辺環境を含めた自然景観を守るため、取組の方針に各施策を記載しております。

議案書5ページにお戻りください。

1つ目の住宅団地の維持・再生の取組方針については、①住み替え支援事業の促進、②再掲となる木造住宅の耐震補助制度、③再掲となる生け垣設置助成金やブロック塀撤去費の補助、④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支援、⑤花と緑いっぱい事業などの緑化活動支援の計5点を記載しております。

議案書5ページの下段から6ページ上段を御覧ください。

2つ目の既存集落住環境向上の取組の方針については、①再掲となる狭隘道路後退用地整備事業、②既存集落での排水問題の改善、③再掲となる木造住宅の耐震補強補助、④再掲となる生け垣設置奨励金やブロック塀の撤去費補助、⑤再掲となる既存集落の維持・活性化についての地区計画などの手法支援、⑥公共用水域の水質改善、⑦既存集落の住環境向上の計7点を記載しております。

議案書6ページの下段を御覧ください。

3つ目の豊かな自然を守り、活用するまちの取組の方針については、①朝明川の空間等を生かした修景づくりの支援、②市民緑地による緑化活動支援、③史跡や遺跡周辺の自然景観の維持に向けた支援の計3点を記載しております。

続きまして、議案書7ページを御覧ください。

こちらはおおむね10年間に予定する地域整備の取組となっております。

左側は今回する下野地区都市計画マスタープランの内容を記載しており、右側は下野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、下野地区都市計画マスタープランの欄には、先ほど御説明いたしました取組方針を事業概要として、対象区域、実施時期と併せて記載しております。例として、左側上段、①県道上海老茂福線や県道小牧小杉線等の幹線道路の改良などにより歩行者の安全性が確保できるよう、地域とともに三重県へ働きかけるの記載については、右側上段、歩行危険箇所を解消し、歩きやすさ、明るさの向上も図るなど、安全に移動できる空間を目指すを基にしております。

8ページについても同様な記載としており、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、議案書の9ページの構想図を御覧ください。

こちらは先ほどから御説明しております各取組の方針の位置図などが分かるよう図示しており、右下には凡例を記載しております。一例として、太い赤線で示しているI-(1)-①については、議案書3ページの上段の取組方針の①を示しており、他の項目についても第3章の取組方針に記載し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しておりません。

議案書10ページを御覧ください。

第4章、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区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、取組方針として、地域のまちづくり活動と連携した下野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、縦覧結果です。本日配付しました第114号議案追加資料を御覧ください。

令和3年3月24日から4月7日まで、都市計画課及び下野地区市民センターにて決案の縦覧を行いました。縦覧者は2名、意見書の提出が1通で、3つの御意見をいただきましたので、各御意見の内容を説明し、最後に市の考え方を御説明させていただきます。

まず1つ目です。こちらは御提出された意見書を示しております。要望1、交通量の多い八風通り、特に6番組の通りのブロック区間から歩行者用の白線がないため、最低限白線を引いてほしいといった御意見です。こちらにつきましては、御意見をいただいた後、現場を確認しております。御意見をいただきましたとおり、約200メートルの区間で白線が引かれていないという状況が見受けられました。

2つ目の意見書となります。要望2では、下野小学校への通学路の土砂崩れの改修と補強をしてほしい。無理なら、スクールバスの運営など、児童が安全で安心できる通学手段を検討してほしいといった御意見です。こちらにつきましても、御意見がありました後、現場を確認しております。

少し経緯を御説明させていただきます。こちらは令和2年9月10日の大雨により道路北側路肩の法面、左下の画像の②方向のガードレールの下に土のうが見える位置でございますが、こちらの法面が崩落をしております。こちらの道路は市道であり、下野小学校までの通学路として利用されております。なお、法面の土地所有者は三岐鉄道となっております。

3つ目の意見書となります。要望3では、ハザードマップに示すよう下野小学校や西朝明中学校など、災害避難場所が浸水しないように対応してほしいといった御意見です。こちらは朝明川洪水ハザードマップを抜粋していますが、着色されている箇所は想定災害規模の洪水浸水想定区域となります。御覧のとおり、避難所である下野小学校や西朝明中学校付近は0.5メートルから3メートル未満の浸水と想定されております。

以上の御意見をいただきましたが、こちらの意見書の内容と市の考え方、要旨とまとめとなります。左欄にいただいた御意見、右の欄に市の考え方を記載しております。

1つ目の白線の要望といった御意見につきましては、市の考え方としては、歩行空間の確保と安全性保持のため、幹線道路などの適切な維持管理に努める旨を記載しており、当該区間の対策の必要性についてもその中で検討させていただきます。

2つ目、通学路の安全対策といった御意見について、市の考え方としては、令和2年9月の大雨で発生した当該法面の土砂崩れについては土地所有者の三岐鉄道において法面の補修工事が検討されています。なお、当該法面の補修工事が行われる際には、四日市市鉄道軌道安全輸送設備等整備事業費補助金交付要綱に基づき、国、県、市の協調補助事業として三岐鉄道に支援を行う予定です。

3つ目の避難場所の浸水対策といった御意見について、市の考え方としては、朝明川

の洪水ハザードマップは1,000年に一度程度の大雨想定最大規模の洪水浸水想定区域を示したものであり、朝明川が氾濫するような降雨の際に速やかに高台に逃げる、また、指定避難所の2階から3階を利用するなどの命を守る行動を取っていただくものであります。なお、朝明川については、2級河川朝明川水系河川整備計画に基づいて三重県より順次河口から整備が進められており、市としても引き続き河川整備の促進を働きかけてまいります。第114号議案の説明は以上です。

《質疑応答》

【E委員】

全体的には賛成で、こういう計画に基づいてまちづくりを進めていただければと思いますが、1点質問です。

この下野地区の2ページを見ると、下野地区のまちづくりの基本方向の1点が安全安心ということですね。それで、3ページを見ると、災害に強いまちづくりと書いてあって、今話題になっているような項目が一応網羅されていると思いますが、昨年、水災害に関して都市計画法等が改正されて、1つは市街化区域の中の話ですが、立地適正化計画の中で浸水想定区域を外すということと、調整区域については浸水想定区域を外すという内容のようです。したがって、下野地区は調整区域だと思いますので、その法律とは関係ないですが、このまちづくり構想の主要テーマが安全安心ということなので、要するに土砂災害等のレッドゾーンは外すという明快になっているところは書いてありますが、水災害については、先ほど意見書にありましたけれども、ちょっと腰砕けのような感じがします。その意味は、県の2級河川の河川改修が進むようにしますと書いてありますが、例えばこの県の河川改修の整備が進むと、先ほど朝明川周辺が浸水想定区域として広がっていたのですが、どの程度小さくなるのか。私の推測だと結構まだ浸水深が2メートル以上のようなところがたくさん残るのではないかと思います。そういうところについて10年が目途だから手が出ないのかもしれないけれども、どういう考え方で水災害に強いまちづくりを進めていくのかという方向性ぐらいは書く必要があるのではないかなというふうに感じました。それが1点です。

もう1点、10ページに地域・地区別構想のローリングの話があり、継続的なフォローアップをしますと書いてあります。この地区の話ではありませんが、橋北地区なんかはもう10年以上前に策定されていると思います。そのようなところの地域・地区別構

想の見直しってどうなっているだろう、都市計画審議会には出てこないなという気がしますので、行政的にはフォローアップをされているのかもしれませんが、10年以上たったらどういうふうに見直していくのかというのが、もう結構歴史を積んできたので実績も上げておられると思いますので、その辺、ちょっと気になります。

1番目の水災害に対してどのようなまちづくりをするのかという方向づけは要るのではないのでしょうか。

【事務局】

先ほど委員より御指摘いただいた法改正等々に伴ういろんな措置というのが国からも昨年示されたところですが、御意見の中にもありましたが、例えば立地適正化計画におきましては、今後つくる場合には防災指針を定めるというようなことも規定されたようなところもあります。そうしたところで、こちらの都市計画審議会でも、立地適正化計画の策定の際には意見聴取もさせていただいたというような経緯もあります。

その後そういった法改正があったわけですが、そういった水災害、その辺りの対応につきましては、今後、立地適正化計画の防災指針の検討というようなことを全体的に、これは当地区だけではなく、市全体の話になっておりますので、そういったところで検討を進めていきたいと考えているところです。

この下野地区の地域・地区別構想については、こちらに書かせていただいたような記載でということですが、全体的なところで水災害については捉えていかなければならないと考えていますので、そちらのほうで今後検討を進めていきたいと考えています。

【E委員】

市街化区域の中は立適の再検討でいいと思いますが、下野地区のような調整区域で水災害についてどういうふうにかえるのかというのが今質問しているところです。

5ページを見ていただくと、既存集落の住環境を向上して定住してもらうということが書いてあります。既存集落で住み続けてもらうというのは大切なことですが、水災害の状況をオーバーレイすると安心して住める既存集落と危ない既存集落と両方あると思います。だから、5ページでは既存集落は住み続けてもらう方針ですよというのを書いてあると、先ほどスライドに出ました朝明川沿いの既存集落で浸水想定区域のところは住み続けるのか、どうするのかというのが都市マスの方針として表現し切れていないのではないかという趣旨です。

【四日市市】

9 ページの位置図を見ていただきますと、この地区は真ん中に朝明川が通っており、特に朝明川から北側、こちらのところはいわゆる河川の氾濫域になるような場所でございます。非常に水に弱い場所であります。そこに朝明新川ということで、こちらは市が管理する河川ですけれど、この整備を下流から行っております。

まず、氾濫のデータですが、これは1,000年に一度という確率で、これは堤防が決壊した場合の氾濫域を示すという形になっておりますので、そういった意味で朝明川の改修をしたからといってこの氾濫域が小さくなるという形にはなりません。その中で朝明川では県で下流域から改修が行われておりますが、近年、特にこのまちづくり構想でいう10年間のスパンといったところで考えますと、この朝明新川の上流部分が氾濫をして大きい被害を地域に与えるということで、随分これについては地域の方々も心配をいただいて議論を重ねたということがございます。

その中で、すぐにそういったものの改修ができるわけではないので、その間についてもやはり何らかの対策ができないかということで、これは随分地域の方々とお話をして議論を重ねてまいりました。その中で、今回の中にも掲げられておりますが、まず一旦監視カメラを設置して、その状況が皆さんにすぐに分かるようにして、まず命を守る行動が取れるようにしようじゃないか、そんな議論も重ねながら、これは計画策定の途中でそういった議論ができたということで盛り込むことができておりますので、確かに河川の防災に関するものとして完全な形ではないかもしれませんが、その取っ掛かりに立ったということではこれをつくってきた意義というのは非常に大きかったと認識しております。

まず、この大河川につきましては、鈴鹿川等の国河川になりますと流域治水ということで流域治水対策を盛り込んでいく動きがあります。その次の段階として朝明川などの2級河川についても流域治水の計画を立てていく、そういったタイムスケジュールになっており、委員から御指摘いただいたような点については、そういった中でバージョンアップを図っていきたいと考えており、その際には住む在り方についても必要に応じて議論をしていかなければならない時期が来るのだらうと認識しています。

次に、10年経過したところはどうなったという話がありました。特に橋北地区については連続立体交差、これが完了するというので、おおむね橋北地区の地域・地区別構想に書いたものについては100%ではないですけれども、9割程度達成できたので

はないか、そういった評価をしております。そうしますと、それが達成された後のまちづくりということになりますので、そういった部分で新たにこれから議論をしていかなければいけないという形になってきます。また、地区によっては緊急的に対応しなければならないところで部分的に変更をかけたような事案もこれまでにありました。そうした中で部分改定が必要な部分については部分の改定をし、全体を見直さなければいけないものについては全体を見直すという形の中で進行管理をさせていただくと、そういう認識をしております。

文書に書いてしまうと、地域とのやり取りがなかなか見えませんので分かりにくい部分もありますが、災害に強いといったところではかなりの議論が行われたということだけは御紹介をさせていただきます。

【E委員】

3ページの災害に強いまちづくりの一番下の2行に今おっしゃったようなことが書いてあるのかなと推測しますが、ちょっと丸く書き過ぎてあって、災害から大切な命を守るために何が危ないのかとか、もうちょっとこの地区の特性に応じたことを書かれたほうがいいのではないかなという気がします。本日の都市計画審議会では、あとは決めるだけという中で文言修正は難しいのかもしれませんが、あるいは地区とのやり取りの中でその辺を明確にしていって、個々にはこんな課題があるというのを、要するに目標図だけではなく、課題図をちゃんと書いてさしあげるとするか、市と地元とのコミュニケーションツールにするとか、そういうことをしていかないと、この2行だけで今おっしゃったことを皆さんが代替わりをして後輩の担当職員がわからなくなるのではないかなと思いますので、しかるべき対応を取っていただければと思います。

【会長】

何らかの方法で議事録等をしっかり残し、地域に戻すときにまた確認をするというようなことで対応していただきたいと思います。

【K委員】

四日市市都市計画まちづくり条例が平成19年に制定、平成25年に最終改正というふうになっておりますが、翌年の平成26年に都市再生特別措置法改正に基づいて立地適正化計画制度が導入されてというふうに記憶しています。その後、令和2年3月に本市において立地適正化計画ができておりますが、まちづくり構想と立地適正化計画の整合性を説明していただきたい。

【四日市市】

制度上というところでお答えをさせていただきます。都市計画マスタープランということで全体のプランニングをまず固めようと、そういう法制度の体系が先にできました。その中で、立地適正化計画自体は市街化区域を対象として、都市計画マスタープランの実行計画、そういった役割を持つと、そういった整理が国ではされております。

そういったことから申しますと、地域・地区別構想といいますよりも、本市では都市計画マスタープランの全体構想があります。そこの中の市街化区域内の部分の実際の土地利用のコントロールであったり、誘導であったり、それを定めるのが立地適正化計画、そういった位置づけになっております。そのような点からいくと、基本的にはコンパクトシティ・プラス・ネットワークという形で双方組み立てられておまして、その中を審査した上でエリアを細かく立地適正化計画を当てるといった形になりますので、そこについてはしっかりと整合を取らせていただいているという関係でございます。

【B委員】

先ほどの内容に関連した質問なのですが、地区まちづくり構想に中部地区がずっと白いままとなっています。私は中部地区に生まれ育っているので、事故がものすごく多い交差点があったり、空き家で崩れそうなところがあったり、駅の近くはいいのですが、その周りに住んでいる者はちょっと置いてきぼりだと感じております。マンションもいっぱいありますが、一軒家も最近かなり増えており、このまちづくり構想は私が生きていく間にできるのかなという心配があります。中部地区はどうなっているのでしょうか。

【四日市市】

中部地区市民センター管内で5地区ありますので中部地区ではないのですが、まず、この中心部についてはまちづくり構想以外に、例えば今、中心市街地の再開発を行っています。これは市全体の資産といった形もありますので、そういった計画づくり、骨格づくりというのを、ある程度行政もしっかりと進めているところです。その中で、みんなの資産たる部分でのリニューアルであったり、そういった部分については、都市の再開発であったり、別の手法でいろんな手が入っているといたところもあります。特に今まで手が入ってこなかったJR付近についても、建築行政を含めて手を入れるようにしておまして、その辺りのリニューアルは進んでいくかなと思っております。

一方で、もう少し身近なところの議論を行った方がいいのではないかと考えておりま

すが、ダブルスタンダードみたいになりますので、そのやり方というのは実はずっと課題となっており、どのようにやってやろうというふうに考えておりますが、いまだに答えが出せていない状況です。非常に申し訳ないところですが、まず骨格部分を今しっかり進めていますので、それと並行する形で空き家対策などの施策を進め、あと、必要な部分について地域との議論をどのように行うのかを検討してまいりたいと考えています。

【会長】

ほかに御意見がないようですので、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付議され、当審議会に議を求められているものです。本議案について、原案どおり可決することよろしいですか。

【採決】

第114号議案 全員一致で原案どおり可決