

審議会等の会議結果報告

1 会議名	第31回津市都市計画審議会
2 開催日時	令和5年12月26日(火) 午後1時30分から午後2時30分まで
3 開催場所	津リージョンプラザ3階 生活文化情報センター(展示室)
4 出席した者の氏名	(津市都市計画審議会委員) 浅野聡、小柴眞治、津田由美子、太田義政、森秀美、橋本信満、 草深靖志、岸本丞弘、安積むつみ、八太正年、石川禎紀、 柏木はるみ、保田勝平、山路小百合 (事務局) 副市長 片田悟 都市計画部長 宮田雅司 都市計画部次長 草深寿雄 都市計画部都市政策・開発指導担当参事 山崎浩史 都市政策課長 山村武寛 都市政策課調整・企画管理担当主幹(兼)企画員・都市計画・景観 担当主幹 駒田直紀 都市政策課都市計画・景観担当副主幹 高須賀弘平 都市政策課都市計画・景観担当主査 熊本千希里 都市政策課都市計画・景観担当主事 近藤悠介
5 内容	(1) 開会 (2) 議題 津審議第87号 津都市計画地区計画の変更(津市決定) (3) その他 (4) 閉会
6 公開又は非公開	公開
7 傍聴者の数	0人
8 担当	都市計画部都市政策課都市計画・景観担当 電話番号 059-229-3181 E-mail 229-3177@city.tsu.lg.jp

議事の内容 別紙のとおり

都市計画部長	【開会宣言及び挨拶】
事務局	<p>本日は司会進行を務めさせていただきます、都市政策担当の山村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、審議会の開催にあたりまして、副市長より、ご挨拶申し上げます。</p>
副市長	【副市長挨拶】
事務局	<p>それでは、会議を進めさせていただきます。</p> <p>本会議は津市情報公開条例第23条の規定に基づいて、公開し、一般市民の方の傍聴席を設けております。</p> <p>また、会議の結果を発言者の氏名と共に、ホームページで公表させていただきますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日の会議の議長ですが、津市都市計画審議会条例第7条第1項の規定によりまして、会長が務めることになっておりますので、浅野会長よろしくお願いいたします。</p>
議長（会長）	<p>皆様、年末の大変お忙しい中、津市都市計画審議会にご出席いただきどうもありがとうございます。</p> <p>では、配布されている資料に基づき審議してい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。</p> <p>さて、本日の議題は、津審議第87号津都市計画地区計画の変更（津市決定）」の1案件になります。</p> <p>それでは、本日の傍聴者の状況についてご事務局から報告をお願いします。</p>
事務局	<p>本日、傍聴者はおりませんので、このまま審議を進めていただければと思います。</p>
議長（会長）	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>それでは傍聴者はみえないということですので、このまま進めさせていただきます。</p> <p>それでは、本日の審議会の成立の可否について、事務局より報告をお願いします。</p>
事務局	<p>ご報告申し上げます。</p> <p>ただいま、審議会委員15名中14名の方がご出席いただいておりますので、津市都市計画審議会条例第7条第2項の規定によりまして、会議は成立しております。</p>
議長（会長）	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>会議の成立しておりますので、それでは議案の審議に入りたいと思っております。津審議第87号津都市計画地区計画の変更についての説明を事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>それでは津審議第87号 津都市計画 地区計画の変更 戸木・野田</p>

地区の地区計画についてご説明いたします。

この戸木・野田地区については、既に開発許可、造成済みの工業団地でありまして、事業者より今般の経済情勢や産業構造の変化等に伴い、当工業団地おける区画や土地利用計画等の変更も含めた都市計画提案制度に基づき提案書が提出されたことに基づく地区計画の策定です。

それでは、説明させていただきますので、前方のスクリーンまたはお手元のパワーポイント資料をご覧ください。

まず、都市計画の概要についてご説明いたします。

地区計画とは、都市計画法第12条の5に規定された都市計画の制度の一つで、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことがらを定める「地区レベルの都市計画」であり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。

また、今回の都市計画地区計画の決定は、都市計画法第21条の2による提案制度を活用し、土地の所有者から提案があったものです。

提案制度は都市計画法第21条の2によるものであり、都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができるものです。

まず、今回の都市計画の提案制度について概要をご説明いたします。

提案者は株式会社グローバルホーム、位置は津市戸木町、野田地内面積は145,773.73㎡、都市計画区域としましては、市街化調整区域、同意状況は、今回の提案者であるグローバルホームが所有している土地となりますので土地所有者100%同意となります。

提案を受け、市で都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更手続きを進めることとなります。

次に、都市計画に定める事項について説明いたします。

今回、定める都市計画の種類は「地区計画」となりますので、地区計画の名称は「戸木・野田地区地区計画」、位置は「津市戸木町、野田地内」、区域は「計画図に表示」、計画図は後ほどお示しいたします。面積は「約14.6ha」、区域の整備・開発及び保全に関する方針として「地区計画の目標」「土地利用の方針」「地区施設の整備方針」「建築物等の整備方針」、地区整備計画として「地区施設の配置及び規模」「建築物等に関する事項」を定める必要があります。

ここからが、地区計画の内容となります。

まず、こちらが、総括図で今回、地区計画を定めようとする戸木・野田地区は西部クリーンセンター及び津市リサイクルセンターの南側に位置する赤色の線で囲まれている部分となります。

地区計画策定を行う経緯及び理由についてご説明いたします。

本市では、公的工業団地を整備し、企業誘致を進めてきたところですが、令和3年1月に市内の公的工業団地は全て分譲等が完了したことから、現在は民間が整備した用地を紹介している状況にあるため、速やかに工業用地を供給できる環境や体制づくりが急務となっております。

こうした状況に対応するため、民間事業者が整備した既存の工業団地

等の用地の紹介を行うとともに、さらに令和5年9月からは新たな工業用地の確保に向けた取組を進めることとしています。

そのような中、今回、地区計画を定めようとする当地区は、平成7年に開発許可を受け、平成20年に造成が完了、その後、土地利用計画の変更により平成21年に再度、開発許可を受けたものの、経済状況の悪化等により現在に至るまで工業団地としての土地利用がなされていなかった場所ですが、今般の経済情勢や産業構造の変化に伴い、令和5年1月に事業者より当工業団地における区画、公共施設配置等の土地利用計画の変更や、目的外施設の立地制限を設定したうえで土地利用を行いたい旨の申し出があり、令和5年5月に事業者から都市計画提案制度による地区計画策定についての提案書の提出がありました。

当地区での地区計画制度の活用による工業系の土地利用については、津市都市マスタープランでは土地利用の方針の中の「地区計画制度等の活用による規制・誘導等の考え方」において、「活力の維持向上のための企業誘致のため、農地の保全と無秩序な開発の抑制に配慮しつつ、市街化調整区域における地区計画制度などの活用による産業基盤の確保を促進します。」と方針を示しております。

さらに、当地区は内陸部工業エリアと位置付け、「ニューファクトリーひさい周辺の工業団地群などの内陸部の工業団地を位置付け、既存の工場集積地については、企業立地を積極的に促進するなど工業系の土地利用の維持・充実に努めます。」との方針を示していることから、津市都市マスタープランに即したものでございます。

また、当地区は市街化調整区域内であります。伊勢自動車道久居インターチェンジ、国道23号中勢バイパスの近傍の内陸部に位置しており、道路アクセスが良好で、災害リスクが低いため、引き続き工業団地としての利用に適しています。

なお、本市の市街化区域内には同規模の工業系未利用地は存在せず、また、今回の計画による交通量に与える影響については既存道路の処理能力の範囲内である推計となっております。

以上のことを踏まえ、市街化調整区域における地区計画として、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがないように配慮しつつ、当地区への進出企業が持続的な経済活動を実現できる環境を確保し、将来にわたって良好な環境を維持することを目標に地区計画を定めるものです。

続きまして、こちらの図が地区計画の計画図です。

赤色の線で囲まれた区域が今回策定する地区計画の区域です。地区施設として定めようとするものは、黄色部分の「区画道路」、青色部分の「調整池」、緑色部分の「緑地」となります。

続いて、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」について説明いたします。

「地区計画の目標」については、当地区は市街化調整区域における地区計画であることから、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがないように配慮しつつ、当地区への進出企業が持続的な経済活動を実現できる環境を確保し、将来にわたって良好な環境を維持することを目標としています。

次に「土地利用の方針」については、必要な都市施設や緑地の整備を行い、工業系の立地を目的とする当地区について、目的外となる施設の

立地を制限し、今後も継続して工業団地として土地利用を図ることとしています。

「地区施設の整備方針」については、幹線道路を整備して工業系用途としての機能確保を図ること、区域内の雨水調整機能を確保し、区域下流域への雨水排水の影響がないよう、公共空地として調整池を配置すること、周辺環境への影響軽減と調和を図るため外縁部に緑地帯を設けることとしています。

「建築物等の整備方針」については「建築物等の用途の制限」「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建蔽率の最高限度」「壁面の位置の制限」を定め、周辺の環境に配慮することとしております。

次に「地区施設の配置及び規模」と「建築物等に関する事項」についてご説明いたします。

「区域内道路」や「雨水調整機能である調整池」、さらには「周辺環境との調和を図るための緑地」についてそれぞれ地区施設の「位置」と「規模」を定めております。

また、建築物に関する事項として容積率の最高限度を200%、建蔽率の最高限度を60%と定めるとともに、壁面の位置について、敷地境界線から3.0m以上後退するように定めております。

続いて、建築物等の用途の制限でございますが、本地区の特性である周辺環境との調和と工業団地の秩序維持を図るため、「工業専用地域」の制限を基本に、秩序ある工業団地の維持を図るため、カラオケボックスや郵便局といった工業団地とは直接関係のない用途の建築物の立地を制限するものとしています。

続いて、地区計画策定に係る経過について、ご説明いたします。

始めに、令和5年5月に事業者より当該地区の地区計画について都市計画提案制度による提案書の提出がありました。

これを受けまして、本市としては7月に条例による地区計画原案の縦覧、8月に住民意見の反映のための意見聴取、9月に三重県との事前協議、10月に地区計画案の法定縦覧を行いました。

さきほど説明しました経過における、縦覧や意見聴取の結果について報告させていただきます。

津市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条の規定に基づき、令和5年7月4日から同月18日まで地区計画等の原案の縦覧を行いました。

この縦覧における縦覧者につきましては、3名、意見書の提出はございませんでした。

また、住民意見の反映のための意見聴取についてですが、当地区の周辺自治会である野田第1自治会及び戸木5自治会に、戸木・野田地区地区計画について、位置、区域、方針、地区整備計画等の概要を説明いたしました。

いずれも意見はございませんでした。

最後に、都市計画法第17条の規定による縦覧等の結果についてご報告いたします。

令和5年10月13日から同月27日まで、都市計画の案の縦覧を行いました。

縦覧者につきましては、1名であり、特に意見はありませんでした。

以上で説明を終わらせていただきます。

議長（会長）	<p>説明どうもありがとうございました。</p> <p>それではただいま説明がありましたけれども、委員の方からご質問などはございますか。</p>
八太委員	<p>いい案だなと思ってるんですけど、私、久居なんですけども、この計画がされてずっと空きっぱなしで、草が生えるのを見ているだけの工業敷地になっていたと思っているので、雇用の場を作っていただけるのでありがたいのですが、悪用する業者もおりますので、今の制限も聞かせていただいていたんですけど、グローバルさんはどんな会社ですか。</p>
事務局	<p>グローバルホームですが、愛知県東海市に本社を置く不動産業者となっております。</p>
八太委員	<p>不動産ということは売買を行うということですか、それとも不動産会社が工業施設をやられるということですか。</p>
事務局	<p>今回に関しては、工業用地の区画を分譲するというので、4区画にて土地売買を行うと聞いています。</p>
八太委員	<p>4区画というのは分かっているの、4区画はどのような面積割りとなっているか。</p> <p>雇用を生むのはありがたいと思っているんですけど、建築の制限もあるので説明をお願いします。</p>
事務局	<p>前方のスクリーンをご覧いただきたいと思いますが、地区計画自体は全体に設定するものですが、現在のところ区画AからDの4区画での工業用地で分譲するとお聞きしています。</p>
八太委員	<p>なぜこれは配布資料として出していないのか。</p>
事務局	<p>地区計画としましては全体における策定ですので、議案書としては添付させていただいていませんが、そのようなご質問もあると思ひましてご用意はさせていただきました。</p>
八太委員	<p>やはり雇用の場というのは大事なものですので、ありがたいと思うのですが、長い間放っておいた場所ですし、過去に白銀の関係やリサイクルセンターもあったし、過去は色々あったと思うけど、開発許可はとってあるんでしょ。</p>
事務局	<p>過去の経緯としましては、過去に開発許可はとってあり、それに基づき、区画割りや造成等も終わっております。</p> <p>なお、今回、地区計画の策定と平行しまして、開発許可を新たに取得予定です。</p>
八太委員	<p>開発は終わっているけど、新たに開発許可をするということですね。別に反対する気は一切ありません。</p>

	<p>だけど、きちんと企業が来てもらい雇用を生むことに繋がらないと思うので、議論があったように、しっかりした工業用地にして進めてもらったら良いと思います。</p> <p>また、質問があればまた質問します。</p>
草深委員	<p>今年の5月に事業から提案があったものですが、従前に開発されていたのですが、何で今提案があったのか。</p> <p>あと、建築物の制限等で、「建築基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物（工業専用地域）」となっているが、ほとんどの建築物ができるのではないかと思いますので、ご説明いただければと思います。</p>
事務局	<p>経緯の詳細ですが、平成7年ごろに工場等の用地として開発許可を行い、平成20年に造成工事完了しております。</p> <p>その間に、所有者の変更、経済情勢の悪化等があり、造成は済んでいるものの進出企業がなく宅地利用がなされていない状況であったのですが、今回、アフターコロナによる経済状況の変化もあり、進出企業の見込みもあることから提案制度により地区計画を提案し、工業団地以外の用途で使用されないよう制限を掛けたうえで、工業団地として分譲したいというものです。</p> <p>用途制限による建てられる建物ですが、工業専用地域が基本ですので、基本的には工場や倉庫といったものが建てられる用途となります。</p>
石川委員	<p>4区画ということで、企業誘致の見込みはあるのか、市は把握しているのかお聞かせいただけたらと思います。</p>
事務局	<p>地区計画の提案において、グローバルホームと何度か打合せをさせていただいていますが、詳細な企業数等はお聞きしていませんが、分譲地の売却見込みがあるとお聞きしています。</p>
八太委員	<p>平成7年に開発許可して平成20年に造成完了ということで、法律変わっていないかな、調整池が心配で、団地の下に農業用水路もあり、それも含めて、問題はないか。容量計算を行っているか。</p>
事務局	<p>調整池の調整能力ですが、平成7年に当初の開発許可がなされ、その際の降雨量と現在の降雨量の計算方法は変わっております。</p> <p>平成20年6月に完成しておりますが、今回開発にあたりましては、再度降雨量の計算をし直しまして、調整池のオリフィスという部分の改修を行うことで、現在の調整池で問題ないことを確認しております。</p>
議長（浅野会長）	<p>他にご質問はよろしいでしょうか。</p>
委員一同	<p>（なし）</p>
議長（浅野会長）	<p>色々ご質問はありましたが、地区計画の案そのものに対する反対のご意見はありませんでしたので、津審議第87号については原案のとおり承認したいと思いますよろしいでしょうか。</p>

委員一同	(異議なし)
議長 (浅野会長)	はい、どうもありがとうございます。 異議なしということで、原案のとおり承認させていただきます。 それでは、答申案の作成ですけれども、事務局の方から説明をお願いいたします。
事務局	答申案のご準備はすぐにできますので、このまま自席でお待ちいただければと思います。
議長 (浅野会長)	それでは答申案の作成ができましたので、答申書を朗読させていただきます。 津都市計画地区計画の変更について(答申)令和5年12月11日付け津市都第491号にて諮問のあった、津審議第87号津都市計画地区計画の変更(津市決定)について、審議の結果、原案どおり本審議会の決定をみたので答申します。 この文書で答申したいと思いますがよろしいでしょうか。
委員一同	(異議なし)
議長 (浅野会長)	それではただいまの答申のとおりとします。 (会長から副市長へ答申書を手渡す)
議長 (浅野会長)	それでは以上で、本日審議事項は以上となります。 事務局からその他事項として何かありますでしょうか。
事務局	特にございませぬ。
議長 (浅野会長)	分かりました。 それでは本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。 年末ですので、皆様良いお年をお過ごしください。 それでは、第31回津市都市計画審議会を閉会いたします。 熱心にご審議いただき、どうもありがとうございました。 それでは進行を事務局にお返しいたします。
事務局	議長、委員の皆様どうもありがとうございました。 それでは、閉会にあたりまして副市長より一言ご挨拶を申し上げます。 【副市長挨拶】 【閉会】