

第52回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和元年11月5日(金) 16:00～17:05
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)
 - 山本委員、藤田委員
 - 【四日市市】
 - 都市整備部 稲垣部長、川尻理事
 - 【事務局】
 - 都市計画課 伴次長兼都市計画課長
 - 計画グループ 戸本グループリーダー
 - 長谷川技師、杉浦技師、片山技師、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101号議案 四日市都市計画区域区分の変更【三重県決定】
 - ・ 第102号議案 四日市都市計画用途地域の変更【四日市市決定】
 - 【当日配布資料】
 - ・ 席次表
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⇒藤谷委員、山本委員

第101号議案 四日市都市計画区域区分の変更【三重県決定】

第102号議案 四日市都市計画用途地域の変更【四日市市決定】

《議案説明》

【事務局】

それでは、事務局から両議案についてご説明します。画面またはお手元の議案書をごらんください。

まず、第101号議案につきましては、三重県決定の議案となっています。議案内容を説明する前、県決定の都市計画手続の流れについて簡単にご説明します。三重県が定める都市計画の場合におきまして、都市計画の決定の可否については、県に設置される三重県都市計画審議会で審議されることとなります。この三重県都市計画審議会への諮問に先立ち、都市計画変更案に対する市の意見を決定権者である三重県へ提出する必要がある、その市の意見案について当審議会へ諮問し、ご審議をいただくこととなります。

続きまして、区域区分につきましてご説明します。都市計画法第7条第1項におきましては、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるものとされています。本市は、中部圏開発整備法の都市整備区域となっていることから、区域区分を定めることとされています。なお、市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域となっており、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域とされております。

続きまして、議案書の1ページをごらんください。

人口フレームについてご説明します。人口フレームとは、基準年次と基準年の10年後の目標年次におきまして、都市計画区域内の人口、また市街化調整区域内の人口を推計したものであり、将来の市街化区域面積の算定根拠に用いるものです。保留人口とは、基準年である平成22年の10年後の市街化区域以外に配分できる人口を示したものであり、将来の土地利用の自由度を確保するために、三重県と協議をし、およそ7,000人を確保しています。今回の変更におきまして、基準年から10年後の世帯人員の平均、また、今回変更となる地区の世帯数を計算すると、この地区には約200人を配置する計算になることから、保留人口が7,000人強から7,000人弱に変更となります。

続いて、今回の区域区分の変更の内容についてご説明します、議案書は3ページです。

四日市都市計画区域マスタープラン及び四日市市都市計画マスタープラン全体構想の方針に基づき、計画的に住居系の土地利用が図られた区域におきまして、区域区分の変更、いわゆる市街化区域への編入を行うものです。なお、計画的に土地利用が図られた部分については、後に改めてご説明します。

まず、3ページの冒頭、四日市都市計画区域では、おおむね5年おきに実施する基礎調査をもとに、社会情勢の変化などを踏まえた定期見直しと、次の定期見直しまでに計画的な市街地整備の実施の見通しが明らかになった場合に随時見直しを行っております。今回の西坂部地区の市街化区域への編入につきましては、定期見直しにおいて都市計画変更手続を進める予定としていました。

ただ、そうした中、今年度に四日市都市計画区域内の菰野町において、市街化区域編入を随時見直しとして手続を進めたいという案件があり、三重県とも協議を進めたところ、西坂部地区におきましては既に地区計画に沿って土地利用が図られていることから、菰野町の案件に併せて、随時見直しで手続を進めることとなりました。

なお、菰野町の案件につきましては少し進捗が遅れていますが、西坂部地区については、当時の予定どおり、今年度の随時見直しとして都市計画変更手続を進めるものです。

続きまして、議案書5ページは、今回の区域区分の変更により市街化区域への編入を行う箇所となります。三重地区の西坂部町の一部、面積は3.3ヘクタールとです。

少し拡大した総括図は議案書の6ページとなります。

三重団地の北西部に隣接する本地区については、住居系用途の市街化区域である三重団地に隣接する市街化調整区域となっています。

再度、議案書の3ページをごらんください、段落4段落目、及び5段落目についてご説明します。

本議案の変更理由は、議案書3ページのとおりですが、本地区におけるこれまでのまちづくりの経緯についてご説明します。本地区には操業停止をした工場が立地し、周囲の自然や住環境を脅かすおそれのある土地利用が懸念されてきました。こうした中、地域の皆様により、本地区のまちづくりをどうしていくかを検討いただき、住宅と工場の混在を避け、安心して快適な居住環境を確保するため、住宅地整備などの土地利用を誘導するという旨を位置づけ、平成21年2月、三重地区まちづくり構想として取りまとめ、市にご提案をいただいています。

このまちづくり構想を受け、市は住宅地への土地利用転換を誘導する旨を位置づけ、平成23年7月、三重地区都市計画マスタープラン地域地区別構想を策定しました。この地域地区別構想に即した形で、自然に恵まれた地区の住環境を守ることを目的とし、住宅地として建築物等の制限、周辺道路、また公園といった区域内の地区施設の整備計画など、西坂部地区地区計画として定めました。その後、開発がなされ、住宅の立地が進んだことにより、地区計画に沿った土地利用が図られたということから、西坂部地区を今回市街化区域へ編入するものです。

改めて、議案書7ページは赤線で囲った部分が今回市街化区域に編入をする区域です。

続いて、議案書8ページ、変更案の住民説明の状況及び縦覧結果等についてご説明します。

このたびの変更案については、対象地区の住民の皆様に対し、令和元年6月11日に変更案の説明文書を各戸送付しました。その後、6月19日、23日及び30日の合計3回、この地区の集会所において説明会を実施しています。各回の説明会には延べ27名の住民にご参加いただきました。

最後に、変更案の縦覧につきましては、令和元年10月15日から29日にかけて実施し、縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

そして、当変更案に対する市の意見を決定権者である三重県へ提出する必要があります。変更案に対する市の意見につきましては、異存なしとさせていただいており、この意見案についてご審議をお願いしたいと存じます。よろしくお願いたします。

以上が第101号議案の説明となります。

続きまして、第102号議案のご説明に移らせていただきます。

本議案は市決定の案件であり、手続の流れを簡潔にご説明します。

101号議案と異なり、市が決定権者となりますので、市で原案を作成後、四日市市都市計画まちづくり条例に基づいた原案の縦覧を行い、公聴会または説明会を開催するという手続の流れとなります。その後、県との事前協議、また10月に実施をしました案の縦覧を行い、四日市市都市計画審議会で決定の可否につきましてご審議をいただくこととなります。

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

それでは、今回の用途地域の変更内容につきましてご説明申し上げます。

102号議案、議案書の5ページです。

四日市市都市計画マスタープラン全体構想の方針に基づき、さきの区域区分の変更により、計画的に土地利用が図られてきた市街化区域に編入される区域におきまして、地区計画の建築物等の用途、また形態制限等を考慮し、用途地域として第一種低層住居専用地域に指定するものでございます。

変更箇所につきましては、議案書7ページですが、さきにお示しした西坂部地区となります。

続きまして、議案内容につきましてご説明申し上げます。議案書8ページをごらんいただけますようお願いいたします。

変更区域は、さきにお示しした区域約3.3ヘクタールです。これまでは市街化調整区域であり、用途地域の指定はありませんでした。区域区分の変更により、市街化区域へ編入することにより、用途地域の指定を行います。隣接地及び地区計画を考慮いたしまして、低層住宅の良好な住環境を守るための地域として、第一種低層住居専用地域に指定し

ます。

このたびの変更により、建蔽率は60%、容積率は100%となります。本地区においては、従来市街化調整区域として建蔽率は60%、容積率は200%と定められています。ただし、西坂部地区地区計画により建蔽率60%、容積率100%としてさらに制限を定めている地域です。したがって、このたびの用途地域の指定に伴う建蔽率、また容積率に係る変更によっては、ただちに影響はありません。

ただし、第一種低層住居専用地域へ用途地域を指定することにより、日影規制についてのみ、将来、これから建てかえなどを行う際には新たな日影規制の影響を受けることとなります。

ここまで、変更地区のご説明をさせていただきましたけれども、議案書の4ページでは、四日市都市計画の用途地域の面積等を新旧対照表にまとめています。各用途地域の変更によりまして、市全体の用途地域の指定面積が7,483.9ヘクタールから、3.3ヘクタール増加し、7,487.2ヘクタールとなります。

最後に、変更案の縦覧結果についてご説明します。議案書は102号議案9ページです。

101号議案でご説明のとおり、地区の住民の皆様に向け説明会を開催し、27名のご参加をいただきました。また、変更原案の作成後、四日市市都市計画まちづくり条例に基づきまして、口述申出書の提出期間を令和元年7月8日から7月22日とし、併せて原案の縦覧を行いました。口述申出書の提出はなく、同条例に基づき公聴会にかえまして、7月30日に説明会を開催いたしました。出席者はありませんでした。その後、変更案の作成後、三重県との事前協議を経まして、令和元年10月15日から10月29日にかけて縦覧を行い、縦覧結果としては、縦覧者数0名、意見書の提出はありませんでした。

以上で102号議案のご説明を終了します。よろしくご審議をお願いいたします。

《質疑応答》

【会長】

第101号議案及び102号議案についてご質問や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。

【H委員】

101号議案書7ページの図において、当該区域の南西の崖部分についても市街化区域に編入するのか。

【事務局】

南西部については、地区計画の中で、地区施設として自然林等および公園として整備することを位置付け、すでに開発事業者にて整備がなされ、市が管理をしています。

【H委員】

編入する部分は、崖の一部かそれとも全部なのか。のり面はどうか。

【事務局】

のり面を含めて市街化区域として編入する予定です。

【H委員】

のり面を含めるなら、竹やぶも入るという理解でよろしいか。

【事務局】

はい、そのとおりです。

【E委員】

四日市市では、地元の計画を市が受け取り反映する取り組みをされているので経緯は妥当かと思いますが、101号議案で3点質問します。

1点目は人口フレームです。1ページに基準年と令和2年の目標年次が書いてありますが、これを見ると、四日市都市計画の市街化区域の人口は、基準年30万3,000人が令和2年の目標年次に29万5,000人に減ることに想定されています。対して、保留フレームで7,000人保留し、今回、その一部が市街化区域に編入される。人口が減るのに、どうして保留フレームを保留しながら、市街化区域を拡大しないといけないのかを説明していただきたい。

【事務局】

こちらは三重県の区域マスタープラン、いわゆる県のマスタープランにも関連しますが、簡潔に言えば1人当たりの住宅地の数が増えるという見込みに基づき、人口フレームを計算し、設定しているという過去からの経緯があります。人口は減少するけれども、いわゆる1人当たりの住戸面積は増加するという想定により、保留人口が7,000人強あるという結果です。

【E委員】

広い敷地の住宅をみなさんが確保するという想定ですね。

それが妥当かどうかについて、検証結果を説明してほしい。これは、三重県のマスタープランであるため、本来県の方に説明してもらうべきことですが、約7,000人の保留フレームを設定し、人口が減少するにもかかわらず市街化区域を拡大するという妥当性について、市からも説明いただきたい。というのも、前回の審議会において、立地適正化計画の素案を説明いただいたわけですが、人口が減少する想定にもかかわらず、市街化区域全体を居住誘導区域にするという内容でした。本議案の区域も含めて誘導をするという内容に恐らくなっていると思いますが、人口が減少していく中で、新たな開発により住宅が建っていくのか、検証結果を教えてください。

もう少し言うと、市街化区域と市街化調整区域の線引き基準としては、市街化区域を拡大しても、1ヘクタール当たり60人以上の人口密度が確保されるという見通しでない

いけない。この基準を満たすかを検証して、この区域で200人分拡大しても問題がないという説明があれば良いと思いますが、検証結果がうかがえるものがなく、結論のみ示されているので検討プロセスを説明してください。

【事務局】

こちらの区域は、101号議案書の6ページのとおり、3.3ヘクタールを編入するという内容です。人口密度について言いますと、前回の立地適正化計画素案でも説明しましたように、現在市街化区域内の人口密度については、1ヘクタール当たり約44人です。基本的に都市計画につきましては、委員がおっしゃるように60人以上の人口密度が望ましいとされていますけれども、地域の実情に考慮し、少なくとも1ヘクタール当たり40人を下回らないという基準もあると認識しています。

こうした基準や、これまでのまちづくりの経緯等を踏まえ、市街化区域として、この3.3ヘクタールを編入してもまだ妥当であると考えています。

【E委員】

この3.3ヘクタールに200人住んだら人口密度の計算はいくつですか。

【事務局】

1ヘクタール当たり約60.6人になります。

【E委員】

わかりました。

2つ目は、101号議案書料の3ページの下から2つ目の段落に、平成24年に地区計画を定めた区域云々という記載がありますが、この地区計画の範囲を教えてください。質問の意図は、今回編入するところは西坂部地区の地区計画区域に入っているのかをお聞きしたい。

【事務局】

今回編入する区域について、西坂部地区地区計画と同じ区域を編入します。

【E委員】

市街化調整区域に地区計画を定める場合には、市街化調整の地区計画という制度を活用すると思いますが、これはどうなっていますか。

【事務局】

こちらにつきましては、まさに市街化調整区域における地区計画制度を活用し、平成24年に地区計画を定めました。その区域について、土地利用がその地区計画どおりに図られてきたということで今回市街化区域へ編入するという議案です。

【E委員】

そうすると、市街化区域は、便宜上西坂部地区A地区で、今回編入するところは西坂部地区B地区のように別のものだと考えるわけですか。

【事務局】

そのとおりです。

【E委員】

わかりました。

もう一つ、開発許可はどのようにされましたか。先ほどのり面の話がありましたが、この西坂部地区地区計画区域が、実際に計画通りに整備されるには開発行為を同時、あるいはその後、進めていくわけです。しかし、地区計画の内容、議案説明で容積率、建蔽率の話はありましたけれども、地区施設の説明がほとんどないので、地区計画において、地区施設として位置付けたものを教えてください。

【事務局】

まず、開発につきましては、委員がおっしゃられるように、本地区計画を定めた後に、開発許可につきましては地区計画に基づき、市街化調整区域における開発を許可するという流れで開発が進みました。

また、平成24年に定めた地区計画の地区施設につきましては、例えばこの議案書の7ページを見ていただくと、この中で、道路については地区施設として定めていました。さらに、7ページの、番号1番とか5番あたりの少し上に四角の箇所がありますが、こちらは調整池として地区施設に位置付けていました。そして、先ほど他の委員からもご質疑頂きました南西部ののり面を含めたところが、緑地および公園として地区施設に定めていました。

【E委員】

わかりました。では3つ目も聞きます。

この調整池や緑地は市に移管されるものですか。

【事務局】

通常、こうした地区施設で開発により整備されたものは、その後市の施設になります。

【E委員】

わかりました。

続いて、102号議案は、市街化調整区域の地区計画において容積率が100%だったから、市街化区域に編入しても影響がないということは理解しました。実態としても、一戸建てでゆったりした住宅地になっているかなと思いますけれども、議案説明で建てかえるときに日影規制により問題が起こる可能性があるかもしれないということをおっしゃいました。これは、理論上心配されるということなのか、実態として問題が起こりそうなのか、もう少し詳しく教えてください。

【事務局】

建てかえの際に、今後の規制により建てかえる内容に制限がかかる可能性があるという認識です。今後は、例えば軒の高さが7メートルを超えるものについては日影規制の対象

となります。したがって、こうした建物に建てかえる際に、日影を多く影響を及ぼす建てかえについては認められないこととなります。

【K委員】

先の委員も話されましたが、公園緑地、ここは、すぐ近くに城山緑地があります。にもかかわらず、公園緑地が必要なのですか。市が管理するなら、今後維持管理で費用はかかるわけです。この崖というか、のり面のところまで区域に含める必要があるのか。公園や緑地は、近くの城山緑地で十分だと思いますが、どうですか。

【事務局】

この区域は、先にご説明のとおり平成24年に西坂部地区地区計画を定めましたが、本計画の趣旨は、緑豊かでゆとりある住環境を形成するというものです。城山緑地も近くにあります。この緑地も含めて一体的に緑が形成されるという考えのもと、緑豊かな住宅地を形成するとして地区計画を定めたところです。

【K委員】

そうは言うものの、平成23年に四日市市都市計画マスタープラン全体構想に基づき、平成24年に地区計画を定めたわけですね。つまり、行政が都市計画マスタープランの中に記載したことで地区計画も実現できたと思いますが違いますか。

【事務局】

四日市市都市計画マスタープラン地域地区別構想にこの区域を位置づけて、住宅地としての土地利用に誘導するという旨の記載により、こうした土地利用が図られてきたという経緯です。

【K委員】

だから、平成24年にこの地区計画を定めたときに、なぜ行政として、のり面のところ、公園、緑地も含めたのか。市には維持管理で費用がかかるだけだと思います。わざわざ費用がかかる計画にしたのはいかがかなと。すぐ近くに立派な里山があるわけですし、市の考え方が理解できないわけです。マスタープランに記載があるから、それでよしとして全部進めていくのか、考え方を説明いただきたい。

【事務局】

近くの城山緑地も含め、三重団地全体において緑も多くあるところですが、今回市街化区域への編入を考えている区域において、やはり地域の住民がおみえであり、地区計画の趣旨にもあります緑豊かな住環境を形成するという考えのもと、公園などもお使いいただきますし、特に緑豊かな住環境という部分を重要と捉えて、市としても地区施設に位置づけて進めてきたという経緯です。

【四日市市】

本議案について、改めて経緯を少しご説明させていただきます。

議案書にも記載されていますが、住宅地となる前には、廃業した工場が建っていました

た。現在の自然林の部分も含めて一体の敷地でした。こういったものが廃業すると、もしこの土地が資材置き場などとして使われると、隣は住宅地ということもあり、住環境に問題が生じるといった懸念がありました。

そうした中で、将来的にどのような土地利用を誘導していくかということで、地域と相談をさせていただきました。その中で、市街化区域に隣接する場所で計画的な開発ならば、一定のインフラも整備されるけれども、勝手にばらばらに土地利用されると混乱を来す可能性があるため、一体的に土地利用させることが望ましいだろうとなり、地区計画を定めることとなりました。

地区計画を定める際には、もともと市街化調整区域であることから、通常在市街化区域よりもゆとりある形の区画にして宅地を誘導していくという方向の議論がなされました。

こうした中、最低敷地規模を定めるに当たり、その敷地規模を大きく定めることで当初動いていましたけれども、そうすると1区画当たりの価格が高くなり売却自体がなかなか難しいということで、では、そのかわりに一定量の緑地を確保させていこうという議論がございました。緑地が近くにも十分にあるじゃないかという議論もありますけれども、開発許可をするに当たっては、緑地などと一体的に整備するということが制度上必要になりますので、その緑地を一定量確保するという形の中で、こうした計画の内容に落ちついたという経緯です。

その後、当該区域が開発され、インフラ整備もなされて、住宅が建ってきた中、今回、市街化区域に編入するに至る市街化が進んできたということでした。

これらの経緯のとおり、計画的に協議をして進めてきたということでご理解いただきたいと思います。

【K委員】

この区域は市街化調整区域という比較的地価が安い土地だったわけです。そこに地区計画を活用して市街化区域並みの開発や整備がなされた。一方、土地を購入した人は非常に安い価格なわけで、だから大きな家を建てることができたわけです。行政が進めているから、つまり市街化調整区域であっても、四日市市都市計画マスタープランに記載があれば、あとは地区計画にしたがってどんどん進めていけるという、まさしく一例だと思います。だからこそ、緑地云々とかいうのであれば、必要ない部分はやはり市が管理する部分からなくしていくべきだと私は思います。

あともう一つ、市民に対して広報のあり方が全くできていないわけです。たしか広報よっかいち9月下旬号かどこかに、縦覧のお知らせが載っていましたが、非常に見にくいから市民の縦覧がないわけです。この縦覧結果の人数で、都市計画手続きを進めることがいかなものかと思います。ですから、四日市市都市計画マスタープラン地域地区別構想、次に地区計画、そして市街化区域への編入という、こうした流れはしっかり行政側としても、当初から計画的に協議してきたというのであれば、もっと考えて取り組んでほ

しいということを申し上げたい。

【四日市市】

まず、地区計画の手続につきましては、先ほど委員が言われたように、四日市市都市計画マスタープラン地域地区別構想を踏まえ、まず地域の皆さんで十分議論いただいて、地区計画を定めて居住を誘導するという地区を決めるのであれば、当然市も関わらせていただき、本当に地域にとって必要かどうか、十分議論させていただいています。

今回の地区についても、廃業となった工場で、例えば住宅地の隣接地で資材置き場、場合によっては当時であれば産業廃棄物の置き場もないような中で、そうしたものの置き場になったりとか色々な懸念があった中、できるだけ地域の皆さんの意見を聞きながらうまく土地利用をコントロールしていくため、まちづくり構想や地域地区別構想に位置づけて、道路や調整池といった施設については、将来的な開発の担保も確認しながら、地区施設に位置付けることで道筋をつけながら、現在に至っているということをご理解いただければと思います。

【K委員】

今、資材置き場は悪い使い方とおっしゃったけど、私の住む地区は資材置き場に土が運ばれて困っています。こうした場所は多くあります。ですから、資材置き場が悪いようなことを言われると、こういう利用をなくしてくださいとなりますよ。市が許可しているから運んでくるわけですよ。ここは撤回いただきたい。

【四日市市】

資材置き場が悪いということではなく、資材や、例えば残土であったり、こうした土地利用が、三重団地という市街化区域のすぐ横でなされる。市街化調整区域だったら何でもいいのか、そういうことを言っているわけではなく、もちろん市街化調整区域であっても適正に土地利用されるべきであり、景観に配慮できないような土地利用は認められないということが前提にあります。こちらのご説明が悪かったと思いますけれども、景観に配慮されない形で土地利用がなされないよう、市街化区域に隣接しているこの区域については、行政も地域の皆さんと十分議論しながら適正な土地利用を誘導してきたということをご理解いただきたいと思います。

【F委員】

もともと、ここには工場が建っていたのですか。

【四日市市】

ここに工場が建っていましたが、廃業されたことで、次の土地利用という話が出てくる中、地元とも調整し、周辺の土地に配慮されない土地利用がなされないように、どういったものがよいかという議論がされたということです。

なお、地区計画を定めるときには、市街化調整区域の地区計画ガイドラインという一定の線引きを設けています。その中では、例えば工場跡地の用途を住宅地へ転換というも

のや、あるいは徐々に戸数が減少している既存集落において、元の規模・戸数を限度として、新規の住民を定住させる地区計画など、こうしたガイドラインを設けて、これに基づいて認められるものを認めていくという形で、広く公正に運用しているところです。

【F委員】

では、海蔵川の東坂部の地区計画とは違う案件ということですね。同じ時期ですけど、地区計画を定めて開発を進める。手法としては地区計画を活用して、三重地区の中で2つ案件があり、この議案は、そのうちの1つだと思いますので、地域としては、やはり住環境を良い方向に持っていきたいという思いがあり、この地区計画に至っていると思います。その地区計画内で緑地帯を設けるというのも理解しますし、それをしっかり説明してもらえればと思います。

【B委員】

3点ほど質問します。

現地も拝見しましたが、先ほどから議論になっている緑地ですけれども、確かに緑地というものの、大方は雑種地というか、公園のような整備もされていないように見受けられました。そのあたり、今後地元の自治会とか住民がここを利用、管理していく上で、管理が地元に移管されていくことになれば、平地なら除草等はできますけど、のり面の林等はなかなか地元で管理も難しい、それで市も管理できないとなれば雑木林になって、市街化区域に編入されたにもかかわらず、非常に荒れた山林となる可能性もあるように思います。そういったところの管理区分というか、我々も自治会等を見ていると、どうしても公園等の清掃については、いろいろと見解が分かれるところも多いですから、公園なのか緑地なのか、また管理をどう考えているのか、今後のことも含めて、見解をお聞きしたいと思います。

【四日市市】

公園のように地域の方がある程度自由に使っていただくところについては、市内の多くのところで、地域の皆さんに年に数回の草刈りをお願いしている現状です。明確な決まりがないという実情の中で、地域の皆さんにお願いできる場所をお願いしているという実態です。のり面の緑地につきましても、地域で草を刈っていただいているところもまだたくさん残っていますが、街中では草刈り機を日常的に使ったことがない方も多く、危険ということで、地域から市に相談いただく場所については、行政で草刈りをしているところもあり、こちらも明確な取り決めがあるわけではなく、安全にできる範囲で地域の皆さんに公園や緑地の管理をお願いしているところです。ここの緑地についても同様です。今後、時代も変わっていきますが、杓子定規な形でのルールのも明確化というのはなかなか厳しいと考えており、可能な範囲で地域の皆さんのご協力をお願いしていくことになると思っています。

【B委員】

新規開発のところで、若い方も多いと思いますが、やはり高齢化が進んでいく中、崖のり面等について危険もあるので、平等というか、地区によっては地元、地区によっては行政、この場所も将来どうかわかりませんが、新たに開発されたところについても、明確な管理ができるような指導というか、考え方を提供していただきたいということをお願いします。

あと1点、日影規制の件がございました。

こうした形で市街化調整区域において開発の後、市街化区域に編入していくということで、容積率、建蔽率は地区計画で定めたものが採用されているので大きな影響はないという説明でしたけれども、日影について影響があるというなら、やはり開発許可等のときにこうした部分も念頭に指導いただくのが良いと思います。併せて、建てかえのときに影響するという説明でしたけれども、建築確認等が必要となる増改築のときは必要ないんですか。既存不適格建物になると思いますけれども、日影規制に対しての屋根とか軒とかを切らないと増改築の許可がおりないということはないのですか。

【事務局】

増改築についても、基本的にはこの建築規制が適用となりますので、日影規制に定める影響を他の土地に与えるものについては許可できないこととなります。

【B委員】

軒を切るとかが不可能であれば、例えば増築等をしようと思っても、規制にかかる場合はできないということもあるわけですね。建てかえはわかりますけれども。

【事務局】

委員がおっしゃるとおり、次に建築確認するに当たっては、今回の都市計画の変更により適用となる建物の規制に応じて建築行為が行われるということになります。

【B委員】

なかなか実際の申請はされないと思いますけれども、新たな規制にかかると建物の変更ができないということは大きい問題だと思います。ディベロッパーとか土地の購入者が理解していないというのは一番困ると思いますので、今後の開発等について、こうした観点の指導を十分にさせていただいた方がよろしいと思います。

あと、都市計画税というのは市街化調整区域では課税されないと思いますが、この都市計画の変更により、この地区も都市計画税の課税対象地区になるということで、増税になるということですか。

【事務局】

市街化区域編入後につきましては、都市計画税が課税されます。

【D委員】

工場跡地でこれだけの広い面積がある中で、色々な土地利用の懸念もあったけれども

地区計画制度を活用して、住宅地に誘導してきたというのは上手く進めてもらったと思います。ただ、心配するのは、都市計画税について、住民の方は全て納得したのかどうかという点です。市街化調整区域のままであれば非課税、また土地の評価額も大きく変わってくるのでしょうか。

【事務局】

この都市計画の変更に係る説明会を本年6月に3回程度開催しました。お納めいただく税金が上がるということで様々なご意見を頂戴したところです。その中で、都市計画の中で市街化区域に編入するメリットなどの説明もさせていただきました。

また、具体的な税額の変更は、個人により違いますので具体的な説明はできないわけですが、目安などをお伝えしながら、皆さまにご理解いただけるよう努めてまいりました。

【E委員】

1点確認です。

保留人口フレームが7,000人あって、そのうち今回約200人を配分するわけです。ただ、議案書2ページでは7,000人のままとなっていますが、今後、令和2年までが三重県の都市計画マスタープランの目標年ですが、さらに保留フレームとしてどのくらい市街化区域への編入、市街化区域の拡大があり得るのか、どう検討されているのか教えてください。

【四日市市】

この人口フレームについても、過去から三重県決定の中、我々も議論に参加しながら人口フレームの確保に取り組んできたという経緯がありますので、そのあたりも含めてお答えしたいと思います。

まず、四日市市の市街化調整区域につきましては、これは都市計画審議会のほうにも部会を設置していただいてさまざまな方向性について議論していただいたところです。その中で、市街化調整区域の縁辺部、特に不用意に市街化区域が拡大するというのは抑制しなければいけないだろうという議論がありました。

一方で、今回の区域区分の変更で市街化区域へ編入していく場所、こうした箇所に対して一定のフレームを確保しないと自由度がありません。というのも、人口フレームが確保していないと市街化調整区域における開発とか区画整理を実施し、その後市街化区域へ編入するということができなくなります。したがって、一定の人口フレームを確保する必要があります。そうした中で、人口は増加しませんが、分家需要などで宅地は増えてくる。こうした動向に着目し、一定の人口フレームを保留人口として確保してきたという経緯です。

では、今後の見通しとしてどうなるかですけれども、まず、この人口フレームの制度自体がなくなるかもしれないという可能性があります。そうなれば、人口フレームに応じて市街化を拡大するという手法ではなくなり、新しい手法になるかなと思います。四日市

市としては現在、市街化区域を大きく拡大していく考え方を持っていないというところでは。

本日、冒頭議案説明の中で、菰野町の区画整理の部分をあわせて市街化区域を拡大しようとする見直しが発端であったということですが、これも市街化区域を拡大するのに保留人口フレームがある、この制度の間に拡大しなるとなかなかできないという可能性もあるという中で進めてきました。大きな区域における市街化の拡大について、人口フレームを確保する必要があるとは思っていませんけれども、市街化調整区域で土地が荒廃しているものを、土地利用をうまくコントロールして、インフラも整備させていく、こうした手法の担保は必要だと認識をしております。ただ、こうしたものを今後どうやっていくかということにつきましてはこれから検討、相談をしていくものと考えています。

【E委員】

この一般保留の7,000人の大部分は菰野町で多分消化されて、市街化調整区域で土地利用を誘導しないといけない箇所については今回と同じ手法を使いたいけれども、地区計画を定めて事業を進めていくものは当面ない。だから、この2ページに書いてある令和2年の目標年次まで7,000人の保留に対しては、今回の案件と菰野町の案件で終わりという理解でよろしいですか。つまり、他の委員が言われる心配はもうないということですか。

【四日市市】

菰野町さんが使われる部分が7,000人あるかと言われると、それほどはございません。したがって、おそらくこのフレーム自体は、かなり余ることとなります。四日市で他の事例がないかということになり、例えば区画整理を行い、新規に土地利用していくという政策決定なり合意決定なりがあれば話は違いますが、それは極めて可能性が低いと認識しています。

また、これは人口フレームで、住居系の土地利用をもって市街化区域を拡大するというものです。例えば市街化区域内で工業系の土地利用をおこなうとなれば、人口フレームを配分することはありませんので、別途違ったところで土地利用をコントロールしていくものと考えています。

【会長】

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

それでは、ほかには意見はないようですので、審議のまとめに入らせていただきたいと思います。

まず、第101号議案ですが、三重県が都市計画の決定権者であることから、四日市への意見を求められている議案でございます。異議なしでよろしいでしょうか。

【採決】

第101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】

ありがとうございます。

それでは、続いて、102号議案の採決に入らせていただきます。

こちらは四日市市が都市計画の決定権者であるため、都市計画の変更に当たり、当審議会に審議を求められているものです。異議はございませんか。

【採決】

第102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した。これで第101号及び第102号議案の審議は終了とさせていただきます。