

新保々工業用地土地利用基本方針

令和 6 年 7 月

四日市市

目 次

1. 計画の概要	1
1-1 工業用地・産業用地開発の目的と必要性	1
(1) 目的	1
(2) 開発の必要性	1
(3) 新保々工業用地活用の経緯	2
1-2 計画対象区域の状況	3
(1) 位置及び面積	3
(2) 土地利用現況	5
(3) 基盤整備状況	6
(4) 自然環境	9
(5) 法規制	9
(6) 計画対象区域の上位計画における位置づけ	11
2. 整備、開発、保全の方針	12
2-1 土地利用の方針	12
(1) 導入機能	12
(2) 配置方針	12
(3) 開発残土の有効利用	13
2-2 基盤施設整備の方針	13
(1) 道路	13
(2) 公園・緑地・森林	13
(3) その他施設	14
2-3 自然環境保全及び景観形成の方針	14
(1) オオタカの生息環境の保全	14
(2) 樹林地の保全	15
(3) 周辺環境と調和した景観の創出	15
3. 実現化に向けた方針	16
3-1 民間活力による整備	16
3-2 事業手法の運用	16
(1) 地区計画の策定	16
(2) オオタカ生息環境への配慮に関する関連部局との調整	16
3-3 取組スケジュール	17
土地利用方針図	18
(参考) 流域・放流先について	19

1. 計画の概要

1-1 工業用地・産業用地開発の目的と必要性

(1) 目的

四日市市では、これまで製造業を中心に多様な産業集積が進み、特に臨海部においては、環境の変化に柔軟に対応しつつ、企業と行政が一体となり、独自のしくみを作りながら質的転換を成し遂げてきた。また、四日市公害を契機として、企業と行政が一体となり、操業持続と環境改善を両立したまちづくりに取り組んできた実績もある。

今後、東海環状自動車道や北勢バイパスをはじめとする高規格道路の整備、四日市港の機能充実などにより、人や物の流動が一層活発化することが期待されている。また、本市は産業を支える生活の豊かさについても、住環境、子育て、介護、教育などの様々なサービス、多様な能力を持つ若者や経験値の高い優秀な人材が集う基盤が整う都市となっている。

こうした産業立地に向けたポテンシャルの高さを活かして、四日市市総合計画(2020年度～2029年度)に掲げる「東海地域をリードし、地域社会のイノベーションをリードする『産業・交流拠点都市』」の実現を目指すとともに、四日市市まち・ひと・しごと創生総合戦略(2020年度～2024年度)に掲げる「果敢に挑戦し、新時代に飛躍する産業のまち」に基づき企業立地や投資の促進に取り組み、さらなる産業活力を高め、地域活性化を図る必要がある。

こうした背景から、本計画は本市の今後の地域振興・発展に向けて更なる産業集積拠点の形成に資するものとして、新保々工業用地における開発、整備、保全の方針を策定することを目的とする。

(2) 開発の必要性

三重県における2021年工場立地動向(2022年5月27日公表)によると、本県の工場用地の取得(1,000㎡以上)は件数23件(全国14位)、面積41ha(全国12位)となっている。前年比では、全国では件数、面積とも微増していることに対して、本県は件数が微減、面積は微増となっており、産業・工業用地需要は継続して高く、1件あたりの面積は拡大傾向である。

本市においては、臨海部に石油化学コンビナート、内陸部には加工組立、高度先端技術、物流等を担う工場地が広域的に立地している。

近年、内陸部に立地する世界最先端の半導体工場をはじめ、自動車・電機・機械・食品等、多様な企業が集積している。市内の工業立地動向は、平成26年にJ S R(株)の四日市工業内3階建てクリーンルームが竣工し、平成27年に第一工業製薬(株)の四日市第3コンビナート内による新工場の操業開始、平成30年には半導体大手のキオクシア(旧東芝メモリ)の次世代半導体の主力拠点である四日市工場第6製造棟が完成、更に第7棟が令和4年10月に完成し、生産能力を増強している。

また、全国的に新型コロナウイルスの感染拡大対策での在宅消費の拡大に伴う宅配需要の増加、デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進等を背景として、物流拠点の整備に取り組む動きもみられる。

近年の立地需要、地域の雇用創出、さらには宅配需要の増加、DX推進に対応した新たな工業団地・物流拠点の土地需要への対応が急務となっている。

四日市市都市計画マスタープラン全体構想(平成 23 年 7 月)において、新保々工業用地は、新たな産業需要に対応する自然環境豊かな生産拠点として、里山の保全に配慮した用地活用が位置づけられている。

こうしたことを踏まえ、本市では、企業の立地需要に対応し、産業の高度化、雇用創出を図るため、新保々工業用地を新たな工業・物流等の成長産業用地と設定し、官民が連携して開発することを目指すものである。

(3) 新保々工業用地活用の経緯

新保々工業用地は、平成 2 年から用地取得を行ってきたが平成 9 年に一時凍結、平成 19 年に再開されるが、その直後、希少猛禽類であるオオタカの生息が確認されるとともに、平成 20 年の世界的金融危機（リーマンショック）に影響による長引く不況により、開発を見合わせていた。その後、平成 29 年 9 月にオオタカは国内希少動植物種の指定解除、オオタカの繁殖状況営巣位置の調査、人工代替巣による営巣誘導を行った結果、用地の一部が開発可能となり、売却手続きを行うことになった。

1-2 計画対象区域の状況

(1) 位置及び面積

新保々工業用地は四日市市の北西に位置し、菰野町、いなべ市、東員町に隣接する。最寄 IC としては、2019 年 3 月に開通した新名神自動車道の菰野 IC が約 6km、東員 IC は約 5 km の距離にあり、高規格道路の利便性は高い。

本方針に基づき売却手続きを行う区域は、オオタカの繁殖などに支障がない区域とし、計画対象区域図に赤破線で示された区域（面積約 13ha）である。



資料：国土交通省中部地方整備局 北勢国道事務所 管内図（令和4年度）

■計画対象地の位置



■計画対象区域

(2) 土地利用現況

新保々工業用地の現況の土地利用は、山林が大部分を占めており、その他は小規模なため池、荒れた水田と旧養豚施設、車庫等である。



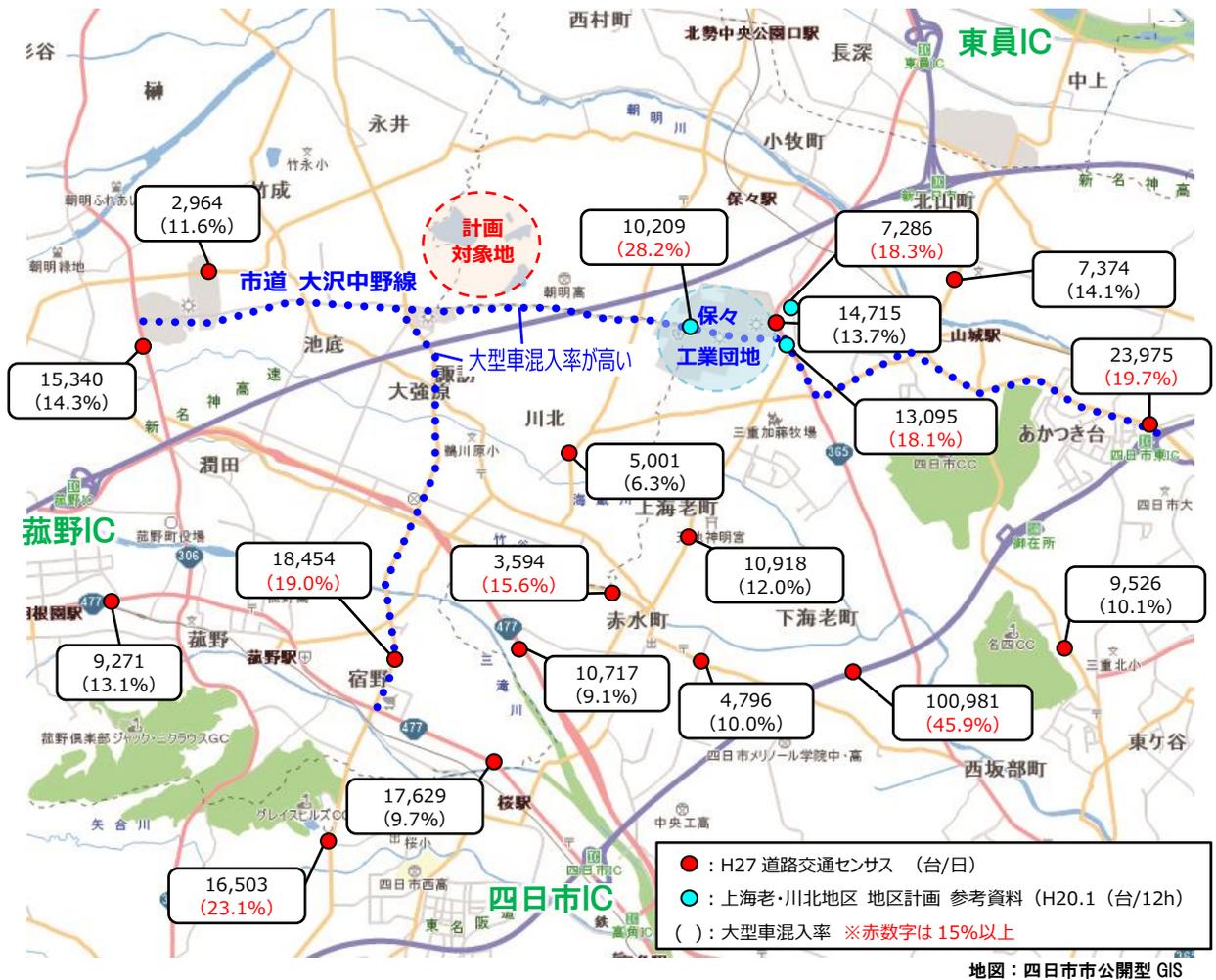
■土地利用現況図

資料：地形図を基に着色、面積計測

(3) 基盤整備状況

① 周辺道路

新保々工業用地へのアクセス道路は、市道大沢中野線（標準幅員 9.2m）となっている。
 周辺の大型車混入率が高い道路として、既存の保々工業団地周辺、ミルクロード（県道 140号）、四日市東 IC と接続する県道 64 号があり、大型車混入率は比較的高い状況にある。



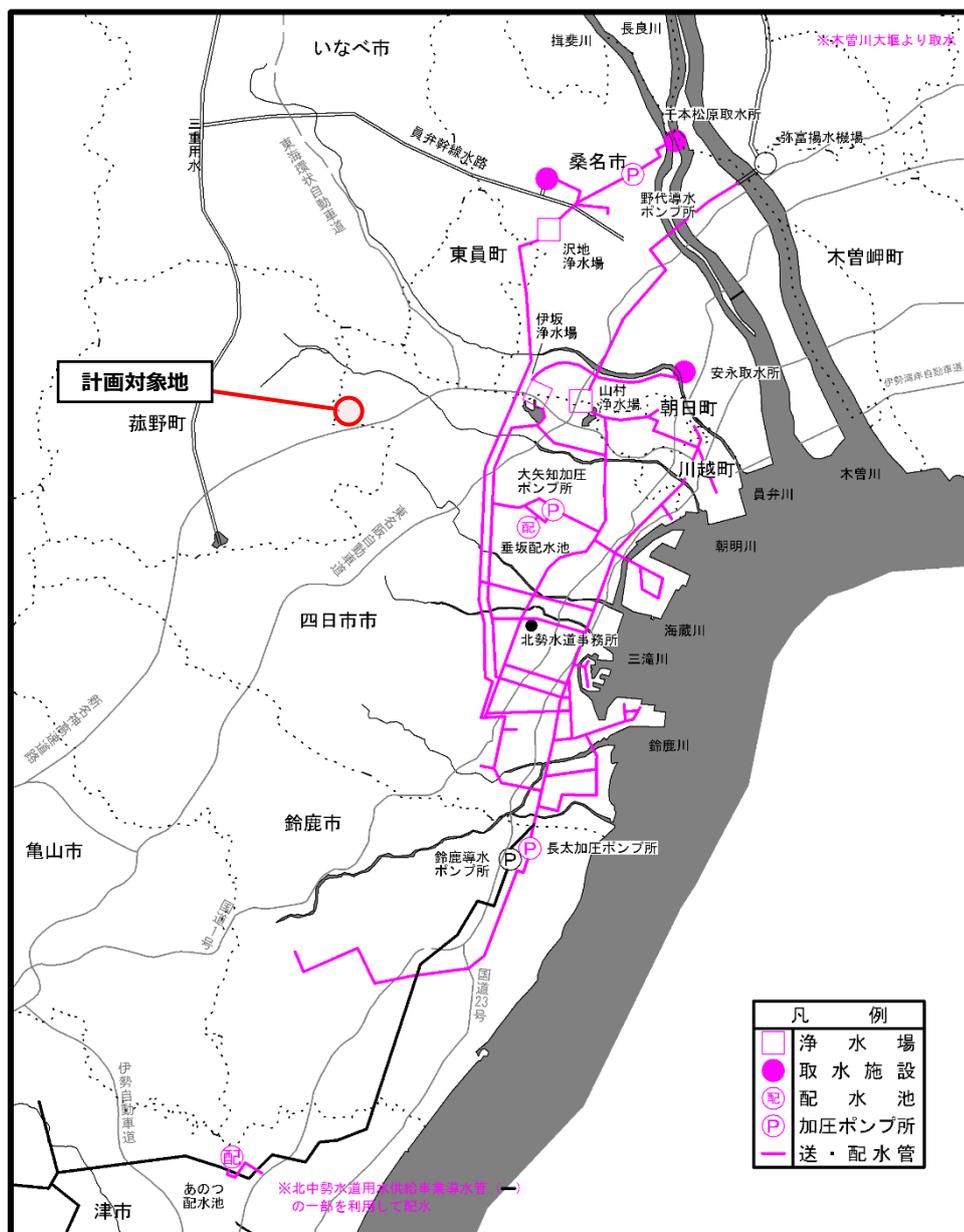
■ 計画対象地の位置

②工業用水・地下水

新保々工業用地周辺まで工業用水は給水されておらず、今後も工業用水が延伸される見込みは少ないため、立地事業者は上水道や地下水採取での対応が求められる。なお、最寄りの保々工業団地においては、上水道を利用している。

地下水は、三重県では「生活環境の保全に関する条例」により地下水を利用する際に、知事への届け出が必要となるなど、取水制限が付される。

なお、当区域は「揚水届出地域」に該当している。また、本市においては「四日市市水道水源保護条例」で水道水源保護区域を指定し、区域内での揚水規制を行っているが、新保々工業用地の区域は該当していない。

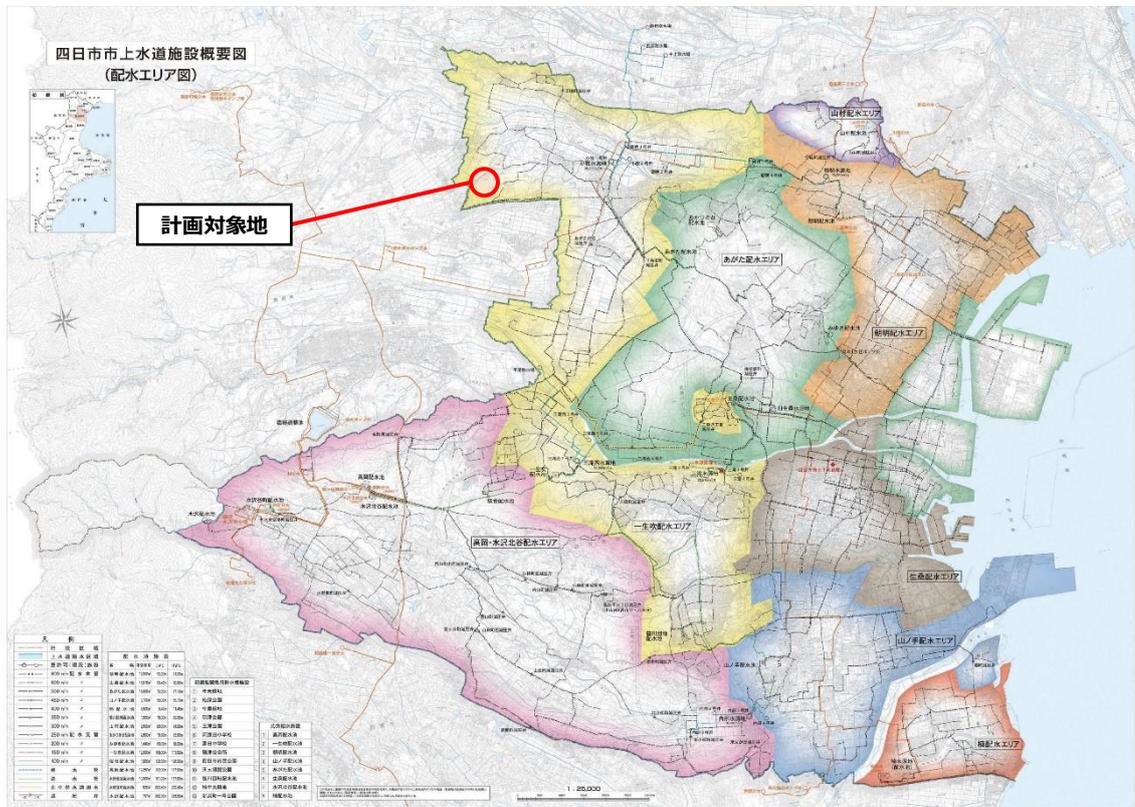


■北伊勢工業用水道事業概要図

資料：三重県企業庁

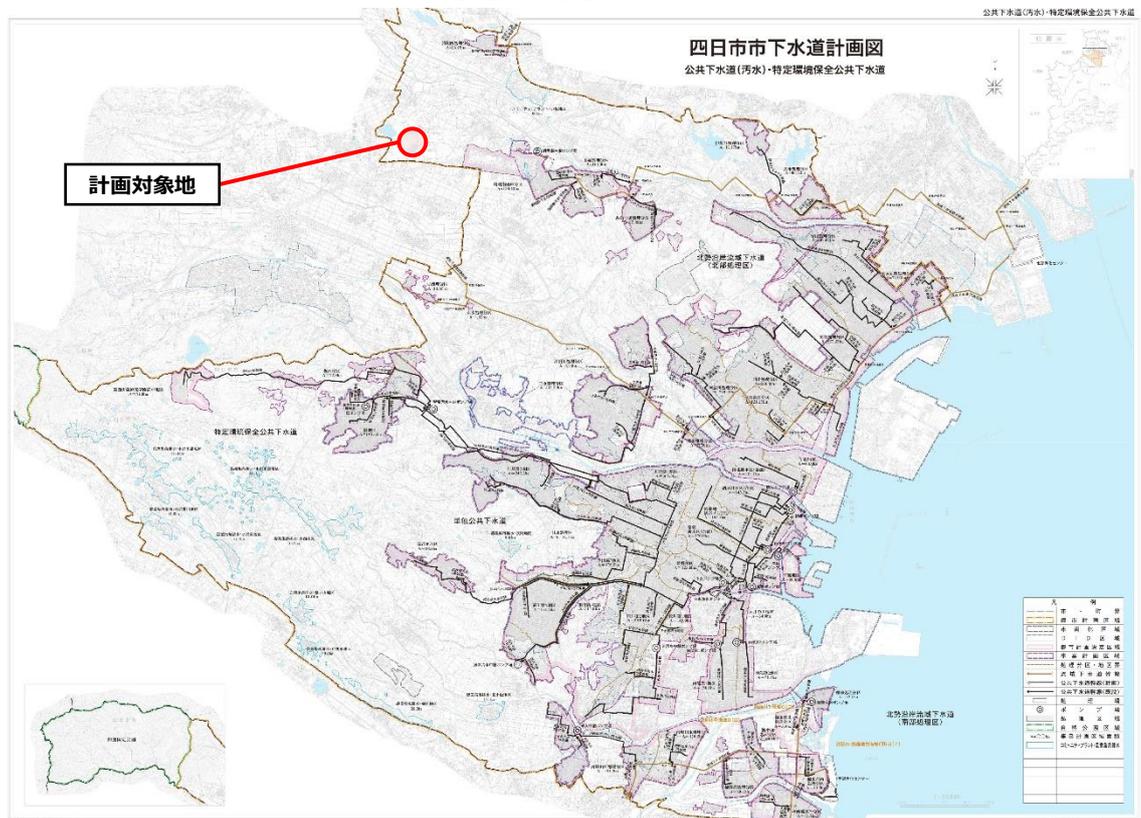
③上下水道

新保々工業用地周辺は、上水道の150mm配水管で供給されている状況にあり、上水道を引き込む場合は、150mm以下の配水管が必要となる。また、下水道は未整備であり、今後の整備計画はない。



■上水道施設概要図

資料：四日市市上下水道局



■下水道計画図

資料：四日市市上下水道局

(4) 自然環境

新保々工業用地区域においては、準絶滅危惧に指定されているオオタカの営巣が確認されている。既往調査では、人口巣の設置などにより、営巣木が移動していることが確認されており、開発、基盤整備において、オオタカの保全対策に留意する必要がある。また、周辺の河川には、虫などの生物が生息していることから、計画区域からの排水には留意する必要がある。

(5) 法規制

計画対象区域は、四日市都市計画区域（線引き都市計画区域）の市街化調整区域内に位置している。当該地の西側は都市計画区域外、当該地北側は大安都市計画区域（非線引き都市計画区域）となっている。

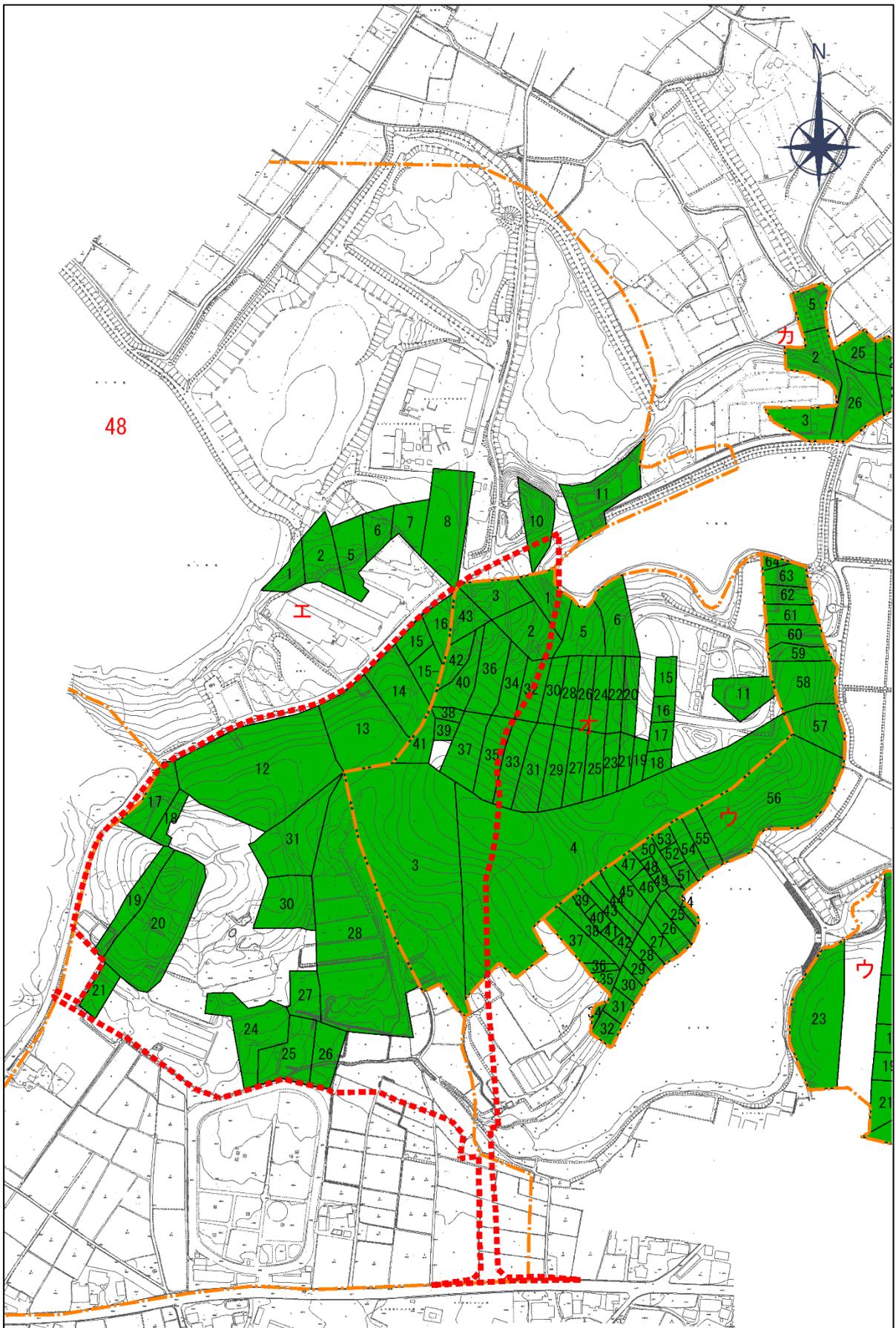
また、農地法の第2種農地に該当し、一部は森林法に基づく森林地域指定を受けている。

■ 区域区分・形態規制

市街化調整区域	建ぺい率 60%、容積率 200%
---------	-------------------

■ その他法規制

農地法	第2種農地（土地利用現況図の田畑全てが該当する。） 〔農地転用許可が必要となる。〕
森林法	森林地域（国有林、民有林の区域） 〔林地開発許可が必要となる。〕



■森林計画図

資料：三重県森林計画図を基に作成

(6) 計画対象区域の上位計画における位置づけ

四日市市都市計画マスタープランにおいて、新保々工業用地は「内陸型産業用地」として位置づけられており、周辺の自然環境や里山、農業環境と調和した土地利用の方針が明示されている。

●市街化調整区域の土地利用

<内陸型産業用地>

- ・ 新たな産業需要に対応する自然環境豊かな生産拠点として、里山の保全に配慮した新保々工業用地の有効活用を進めます。
- ・ 内陸の既存の工業専用地域（保々工業団地、ハイテク工業団地、南部工業団地）に隣接する区域や大規模な既存工場の跡地において必要な生産機能の拡充を図ります。
- ・ また、広域高速交通の I.C 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荷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、土地利用が確実と判断されるもののみとします。

●用途別土地利用の方針

<工業地の方針>

今後は、既存の工業用地を有効に活用し、産業の高度化を図っていくことを基本とし、内陸部において新たな工業用地を供給する際には、道路などの既存の都市基盤に負荷のかからない範囲に限定し、自然や農業環境等と調和した土地利用の誘導を図ります。

(内陸型産業の計画的土地利用誘導)

- ・ 本市の内陸部には、次世代型産業、組み立て産業等が立地する産業用地が複数形成されています。こうした産業用地については、周辺の自然環境と調和した良好な工業地の維持を図ります。
- ・ また、新たな産業機能の導入や既存産業の拡張に際しては、道路などの既存の都市基盤に負荷のかからない範囲に限定します。
- ・ なお、土地利用における周辺環境への影響等を踏まえ、調整池の設置等必要な基盤整備が担保されているもののみとします。

資料：四日市市都市計画マスタープラン（平成 23 年 7 月）

2. 整備、開発、保全の方針

2-1 土地利用の方針

(1) 導入機能

まちづくりのあるべき姿を定め、その実現に必要な施策を総合的・体系的かつ戦略的にまとめた四日市市総合計画においては、日本を代表する産業都市として、新たな企業立地や活発な投資を促進することとしている。

本市では、化学、電子部品・デバイス・電子回路、石油製品・石炭製品の3製造業で全体の約8割を占めており、多種多様な産業が集積している。

また、本市では企業の新規立地や新規設備投資、次世代産業等の集積などを支援するため、四日市市企業立地促進条例を設けており、製造業、市外からの新規立地に関する事業や物流倉庫の集約化事業などの重点分野事業、物流施設を立地する事業など、多種多様な事業に対して奨励金を交付している。

近年の立地動向や新たな土地需要への対応、四日市市企業立地促進条例、土地条件などを踏まえて、新保々工業用地は、製造系・物流系等の成長産業等の立地をターゲットにした業種の導入を図る。

(2) 配置方針

新たな産業需要に対応するとともに、周辺環境を悪化させるおそれのない製造系・物流系等の成長産業等の導入により工業団地の形成を図る。適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、建築物の用途制限を行うとともに、周辺環境と調和した土地利用を図ることとする。なお、土地利用配置計画は民間事業者からの提案を受けて決定するものとする。



■計画対象区域図

(3) 開発残土の有効利用

開発造成による発生残土は、自然環境への配慮の観点から、開発区域内の低地への盛土として活用することを基本とする。

2-2 基盤施設整備の方針

将来の地区計画策定も勘案し、「地区計画のガイドライン(H22.12 一部改正)」(四日市市)に掲げられた「工業系市街地開発型地区計画の形態制限等」に配慮した整備を進めるとともに、オオタカ営巣環境に十分配慮した整備を進める。

(1) 道路

産業活動の効率性ととも、オオタカの営巣環境、農業環境など周辺環境との調和、交通量の影響等に配慮し、市道大沢中野線と接続する良好な連絡道路及び区画道路を配置する。

道路規格・諸元については、「都市計画法施行令」第二十五条、「宅地等開発事業に関する運用基準」に準拠し、整備すること。なお幹線道路については、道路幅員 9m以上とし、歩車道を分離した片側歩道を設置するものとする。

さらに、業務車両の交通量増大が見込まれることから、市道大沢中野線においては、警察協議等を踏まえて、右折レーン付加などの対応を行い、道路交通環境への負荷の低減を図るものとする。

なお、現状の道路機能を確保するため、区域内の幹線道路は、市道大沢中野線及び市道中野 16 号線と接続するものとし、区域南側には幹線道路と市道中野 16 号線と接続する道路(道路幅員 5m)を整備するものとする。

(2) 公園・緑地・森林

本市の「宅地等開発事業に関する運用基準」や、「三重県開発許可制度ハンドブック」、「三重県宅地等開発事業に関する技術マニュアル」に基づき、周辺環境の保全を考慮し、公園・緑地を地区施設として確保する。

なお、本市の「宅地等開発事業に関する運用基準」を踏まえ、工場立地法、四日市市工場緑化の推進に関する要綱及びその他法令に準拠し、協議するものとする。

①公園・緑地

本市の「宅地等開発事業に関する運用基準」や、「三重県開発許可制度ハンドブック」、「三重県宅地等開発事業に関する技術マニュアル」に基づき、公園・緑地については、以下の要件を満たすものとする。

- ・開発区域全体で開発面積の 3%以上の緑地を配置し、事業者が管理すること。
- ・業種によっては、工場立地法の建ぺい率、緑地・環境施設面積の確保が必要である。(緑地面積率 20%、環境施設面積率 25%)

②森林

森林については、「三重県林地開発許可技術基準」に基づき、開発に係る森林の面積に応じて、周辺林帯幅及び森林率を確保する。

なお、オオタカの繁殖などに支障がない区域で、計画対象区域を超過して事業区域を設定

する場合は、事業者の責任・負担において各種法令に対処する場合はこの限りではない。

(3) その他施設

①汚水・排水施設

区域内で発生する汚水については適正に処理し排水する処理施設を配置するものとする。

事業排水については、各立地企業が浄化槽を設置し、その処理水を専用管で排水する計画とする。

②調整池

開発に伴う雨水の流出量増大に対応するため、計画対象区域で調整池を確保し、大雨の際には、下流域に及ぼす影響を未然に防止するように計画する。

設置する調整池については、事業者が整備を行うとともに、管理すること。

また、計画対象区域は、古城川、名前川の流域に分かれており、整備にあたっては、流域変更は行わないことを基本とするとともに、隣接する土取池へは現況と同程度の分水量を確保するなど、堤体及び余水吐への影響を踏まえた計画とすることに留意し、整備計画が具体化した時点で、流域や排水接続先等について河川排水課と調整を行う必要がある。

これまでの河川排水課協議では、以下の2案が考えられているが、詳細は河川排水課と調整を行うものとする。

①流量調整済みのオリフィス排水は土取池に放流し、余水吐排水は土取池に放流せず、別ルートで下流河川に接続する。

②調整池からの排水は原則下流河川への接続とし、土取池に必要な流入量は分水工により取水する。

対象区域の調整池から、古城川、名前川までの放水路の整備については、別途、四日市市が整備し管理するものとする。事業者が整備する調整池と調整が必要であるため、全体の整備スケジュールを円滑に進めるため四日市市と調整を行うこととする。

③給水施設

工業用水が延伸される見込みは少ないため、上水道や地下水採取を基本とした計画とする。

④消防水利施設

工業系用途を想定し、消防法における消防水利の基準に応じた消防水利施設の設置を行う。

2-3 自然環境保全及び景観形成の方針

市域西部の鈴鹿山麓から丘陵地域は、自然林や造成林、里山などの樹林地がいくつもの塊（かたまり）として残存している。これらの緑の塊（かたまり）との一体性に配慮し、人と生物が共生し、自然の生態系を継承する場として残っている貴重な自然環境として、里山や樹林地、水辺空間などを保全、活用する。

(1) オオタカの生息環境の保全

造成・建築の工事期間中、操業開始後も含めて、営巣が確認されているオオタカの生息環境の保全に留意する。

①道路の配置

区域内の幹線道路の整備は、営巣木から約 200m 以上の離隔を確保する、尾根等の地形で隔てられているなどの位置に配置することが必要である。

②餌場への影響

オオタカの主要な餌場は、周辺の地形、植生や土地利用状況等から、事業予定地を含むひとまとまりの樹林地の林縁から約 150m の範囲内にある畑、水田、溜池等の開けた環境であると推定される。事業にあたっては餌場への影響はないと考えられるが留意する。

③営巣環境の維持

区域内の整備に際しては、土取池北側の営巣環境を維持し、オオタカの営巣環境の保全に努める。土地売買契約締結までは、四日市市でモニタリング調査を実施する予定である。それ以降及び整備後は環境が定常状態になるまでの間、事業者がモニタリング調査を行い、専門家の指導・助言を得ながら適切な保全対策を講じる。具体的な実施内容と着手時期については、四日市市と調整を行うものとする。

④樹林通過部における営巣期を避けた施工

中央の樹林通過部においては、樹林伐採等の大きな音を伴う工事は、原則として営巣期（2～7月）を避けた時期とする。また、工事は非繁殖期に営巣地から遠いエリアから着手して徐々に範囲を広げることにより、工事に対してオオタカをコンディショニング（馴化）することも重要であることから、工事工程の調整方法については、事業計画が明らかになった段階で、最新の営巣位置に基づいて猛禽類専門家のアドバイスを受けながら検討することが望まれる。

⑤幹線道路両側の樹林の保全

区域内の幹線道路沿いの高台の大径木や樹林は、オオタカのハンティングの際のとまり木として利用されることも考えられるため、可能な限り保全する。

(2) 樹林地の保全

周辺の既存施設に配慮し、計画対象区域周りの樹林地について保全に努める。

(3) 周辺環境と調和した景観の創出

周辺の自然環境、里山環境に配慮した造成に努めるものとする。

今後、周辺の田園・集落環境と調和した景観創出を図るため、建築物の敷地面積、建築物等の高さ、壁面の位置、生垣・柵等について、定めるものとする。また、建築物及び広告物、太陽光発電施設の色彩及び形態、位置についても、周囲の田園景観と調和したものとする。

3. 実現化に向けた方針

3-1 民間活力による整備

対象区域は、早期事業化を進めるため、現状の土地状況で民間への売却を基本とし、開発は、民間事業者が主体となって土地利用計画の作成、調査・設計、工事等行うものとする。

なお、周辺環境への影響を考慮し、行政による道路配置イメージを踏まえるものとする。

3-2 事業手法の運用

対象区域の開発においては、民間事業者が、都市計画法、農地法、森林法、環境影響評価法等に基づく諸手続を進めるものとする。

(1) 地区計画の策定

周辺の自然環境、農業環境に配慮した良好な産業拠点の形成を図るため、開発事業者が主体となって都市計画提案制度を活用し、市街化調整区域地区計画の策定を図る。

地区整備計画の策定にあたっては、周辺の自然環境や農業環境と調和した産業拠点として、本計画の整備、開発、保全の方針に沿って策定するものとする。

なお、地区計画の区域は事業区域全体とする。対象とする街区は「第 12 版 都市計画運用指針、令和 6 年 3 月（一部改正）、国土交通省」に、「地区計画が一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。」とされていることを踏まえ、3 街区以上を基本とする。

(2) オオタカ生息環境への配慮に関する関連部局との調整

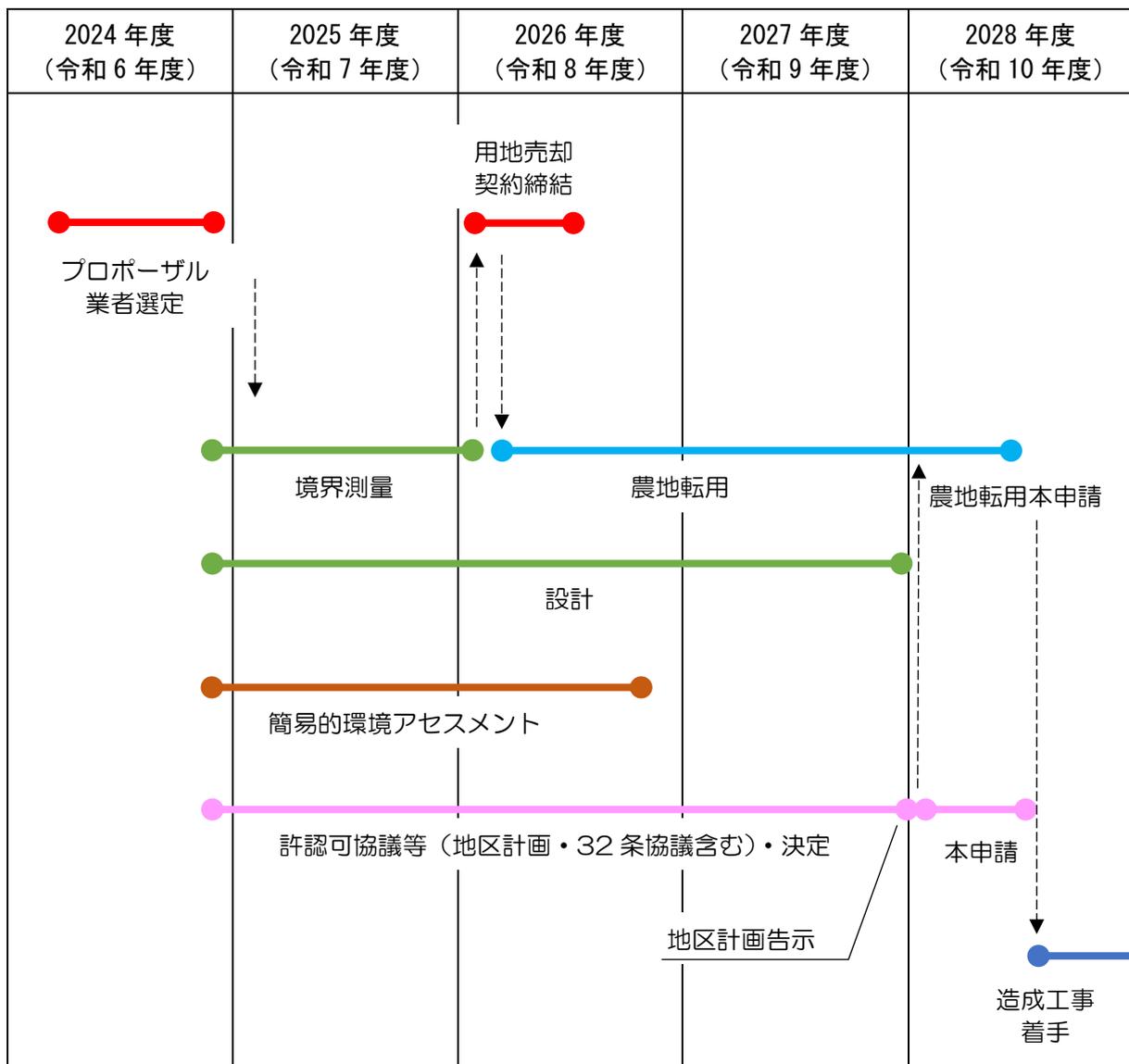
オオタカは、平成 29 年 9 月に「種の保存法」の国内希少野生動植物種の指定から解除されたが、環境省は引き続き「猛禽類保護の進め方（改訂版）」を活用して都道府県等へ周知していくとしている。一方、「三重県レッドデータブック 2015」では、オオタカは絶滅危惧Ⅱ類として掲載されている。

今後の事業の実施にあたっては、三重県の関係部局（農林水産部みどり共生推進課）における政策動向を把握した上で対応する必要がある。

3-3 取組スケジュール

本市における産業活性化、雇用創出を目指すうえで、速やかな開発を進め、操業開始を実現する必要があるため、計画対象区域の造成工事着手は、2028年度（令和10年度）を目標とする。

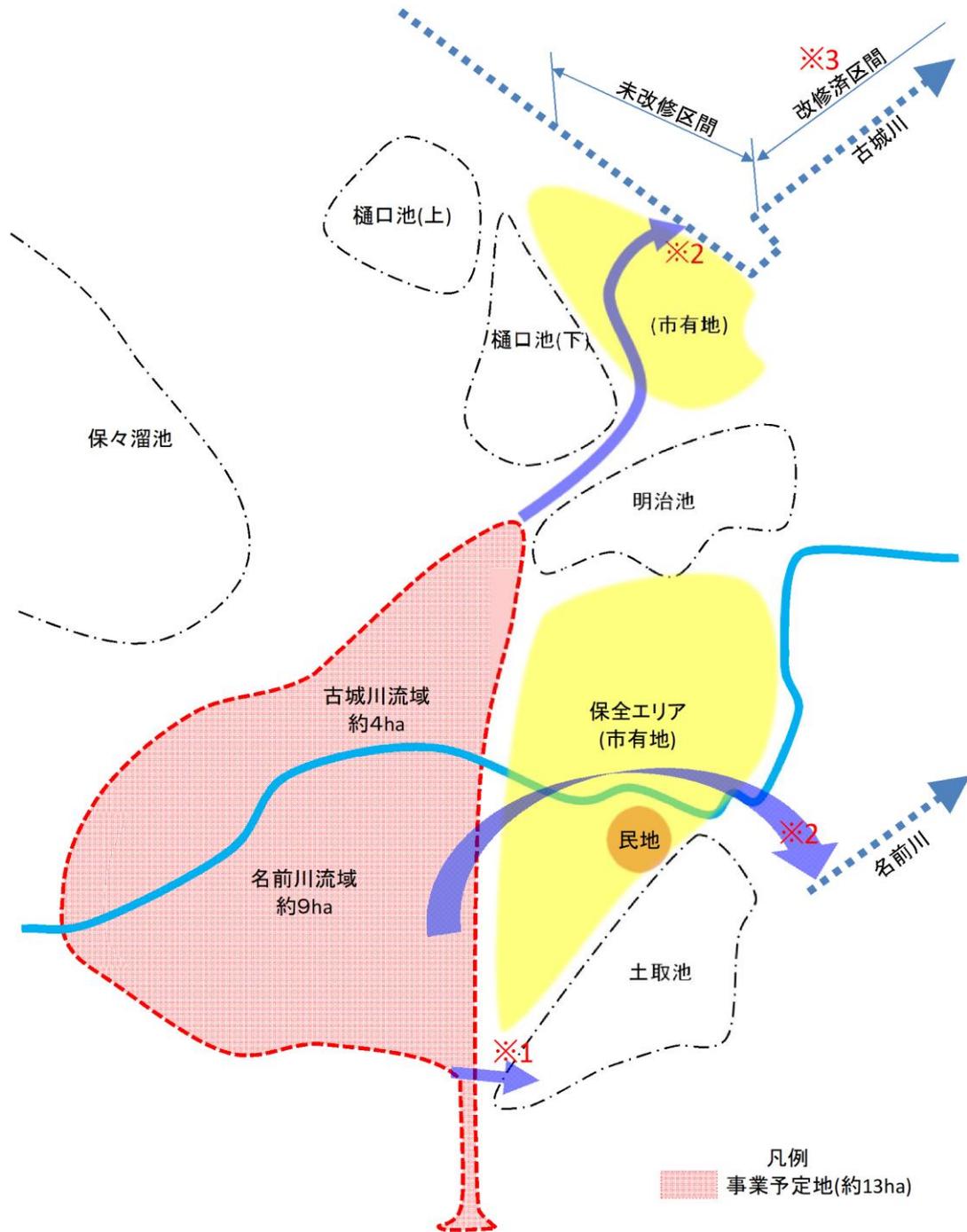
■取組スケジュール





■土地利用方針図

(参考)流域・放流先について



- ※1 隣接する土取池へは現況と同程度の分水量とするなど堤体への影響を踏まえた計画とする。
- ※2 対象区域(事業予定地)の調整池から、古城川、名前川までの放水路の整備については、別途、四日市市が整備し、管理するものとする。
- ※3 古城川の改修済区間は閲覧資料「新保々工業団地造成事業に伴う測量、調査、設計業務委託古城川・名前川比流量の検討書」の計画と現況が変化している可能性がありますので、ご了解の上、参考としてください。