

## 第65回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和6年2月7日(水) 10:00～12:00

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、後藤委員、小林委員、辻委員、樋口委員、森委員

(学識経験者委員)

丸山委員、松本委員、豊田委員、佐々木委員、阪田委員

(市民委員)

山路委員

### 【四日市市】

都市整備部 伴部長、伊藤(準)建設担当部長、伊藤(勝)理事、伊藤(利)次長

### 【事務局】

都市整備部

都市計画課 鈴木課長

計画グループ 橋本グループリーダー

内山課付主幹、杉浦主幹、岩田技師

総務・まちづくり支援グループ 金子グループリーダー

後藤主幹、山本技師

4. 傍聴者 2名

5. 配布資料

・ 事項書

・ 委員名簿

・ 席次表

・ 第127号議案 四日市都市計画区域区分の変更について【三重県決定】

・ 第128号議案 四日市都市計画用途地域の変更について【四日市市決定】

・ 第129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

(常磐地区) 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】

・ 第129号議案 関連資料

・ 四日市市都市計画マスタープラン全体構想及び四日市市立地適正化計画の見直し

について

- ・ 特定用途誘導地区について
- ・ 第 127 号議案及び第 128 号議案の説明資料
- ・ 第 129 号議案の説明資料
- ・ 特定用途誘導地区に関する説明資料
- ・ 四日市市都市計画マスタープラン全体構想
- ・ 四日市市都市計画マスタープラン全体構想のガイドライン
- ・ 四日市市立地適正化計画

#### 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 2 名
- ・ 議事録署名人の氏名 ⇒ 佐々木委員、山路委員

**第127号議案 四日市都市計画区域区分の変更について【三重県決定】**

**第128号議案 四日市都市計画用途地域の変更について【四日市市決定】**

#### ◀ 議案説明 ▶

##### 【事務局】

第 127 号議案 四日市都市計画区域の変更、第 128 号議案 四日市都市計画用途地域の変更について説明いたします。こちらは先ほど会長からお話がありましたとおり、関連した都市計画となりますので、一括して説明をさせていただきます。

それでは、第 127 号議案 四日市都市計画区域区分の変更について説明いたしますので、第 127 号議案の議案書と第 127 号議案及び第 128 号議案の説明資料をご覧ください。なお、議案書と説明資料には各ページの右下にページ数を記載しておりますので、各資料の確認の際にご使用ください。

本議案は三重県が都市計画決定をする案件となりますので、まず、議案内容を説明させていただく前に、三重県が決定する都市計画手続の流れについて説明いたします。

三重県が定める都市計画の場合、都市計画の決定の可否については、三重県に設置されている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。この三重県都市計画審議会への諮問に先立ち、赤色の破線で囲っている流れのとおり、都市計画

変更案に対する本市の意見を都市計画の決定権者である三重県へ提出する必要がある、その本市の意見案について当審議会へ諮問し、ご審議いただくこととなります。

本議案で変更する区域区分とは、都市計画法第7条第1項において、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おり、いわゆる線引きと言われているものになります。本市は三大都市圏に関わる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が義務付けされております。なお、市街化区域とは、既に市街化を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、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。

続いて、今回の区域区分の変更内容について説明させていただきます。議案書は3ページになります。

今回の変更理由ですが、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、計画的に土地利用を図られた区域において、区域区分の変更、いわゆる市街化区域の編入を行うものです。なお、理由書の冒頭に記載されている四日市都市計画区域では、社会情勢の変化や新たな施策の方向性、制度改正等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は随時見直しを行っております。今回の中村地区及び小林地区の市街化区域への変更につきましては、既に地区計画に沿った土地利用が図られていることから、随時見直しで手続を進めているところでございます。

続いて、議案書は5ページになります。画面の赤い丸で示した2か所が、今回の区域区分の変更により市街化調整区域から市街化区域への編入を行う箇所となります。1か所目は本市の北部に位置している中村地区になります。面積は約10.3ヘクタールとなります。2か所目は本市の西部に位置している小林地区になり、面積は約0.3ヘクタールとなります。

次に、議案書の6ページをご覧ください。先に、中村地区から説明のほうをさせていただきます。

画面の赤い線で囲われた範囲が、今回の区域区分の変更により市街化調整区域から市街化区域への変更を行う箇所となります。本地区は東名阪自動車道四日市東インターチェンジから東に約1キロに位置し、工業専用地域が指定されている四日市ハイテク工業団地に隣接する市街化調整区域でございます。本議案の変更理由は、先ほどの議案書3ページの

理由書に記載されているとおりですが、まず、中村地区におけるこれまでの経緯について説明させていただきます。画面は中村工業地区地区計画の計画図でございます。

本地区は工業専用地域が指定されている四日市ハイテク工業団地に隣接して、周辺の自然環境と調和した緑豊かな産業用地を形成し、内陸型産業の振興や地域雇用の促進を図り、地域経済の発展に寄与することを目標として平成20年に中村工業地区地区計画を定め、平成28年に地区計画を拡張し、一定の土地利用が図られた後に、市街化区域への編入と工業専用地域の指定を行ってきたところでございます。

今回、赤色の線で囲われた範囲において、四日市市都市計画マスタープラン全体構想に定める内陸の既存の工業専用地域に隣接する区域において、必要な生産機能の拡充を図ることに基づいて、令和2年に拡張した地区計画に沿って宅地造成が完了し、半導体工場の立地が進んでいることから、既存市街化区域と一体の土地利用を図るため、市街化区域に編入するものでございます。また、併せて地区計画の地区施設に定めている道路、緑地について、市街化区域へ編入するものでございます。

続いて、変更となる区域の状況を説明いたします。議案書8ページをご覧ください。

本件は計画図の赤い線で囲われた範囲となり、その区域の境の詳細は9ページのとおりとなっております。画面の写真は赤色の矢印の方向から撮影したものであり、変更となる区域の南側の状況でございます。建築工事が完了した範囲から順次使用開始されており、一定の土地利用がされていることが確認されます。

画面の写真は変更となる区域の西側を撮影したものになります。

画面の写真は変更となる区域を北側から撮影したものになります。写真の左側のとおり、建物の北側の一部で鉄骨工事が現在行われている状況でございます。

続いて、画面の写真は変更となる区域を東側から撮影したものになります。

次に、小林地区についてご説明させていただきます。議案書の7ページをご覧ください。

画面の赤い線で囲った範囲が、今回の変更により市街化調整区域から市街化区域への変更を行う箇所となります。本地区は小林地区地区計画の中央に位置し、住居系の用途地域の市街化区域に隣接する市街化調整区域でございます。

本議案の変更理由は、先ほどの議案書3ページの理由書に記載してあるとおりでございますが、先ほどの中村地区と同様に、まずは本地区におけるこれまでのまちづくりの経緯について説明させていただきます。画面は小林地区地区計画の計画図でございます。

小林地区地区計画は昭和60年に、計画的に道路を確保し良好な居住環境の形成を図るため、A地区を地区計画区域として定め、同時に市街化調整区域であったこの区域を市街化区域へ編入しております。

続いて平成11年に、赤色の線で囲われたB地区とC地区を拡張するとともに、市街化区域への変更を行い、計画的な市街地形成を進めてきた地域でございます。その後、一部道路の位置の変更、計画区域の修正、区画道路の見直しなどを行ってきております。

今回赤色の線で囲われた区域は、営業を停止した商業施設の跡地利用について、地域住民の皆様で検討していただく中、地権者から住宅地の分譲案が示され、まちづくり委員から住宅地整備の同意が得られました。また、四日市市都市計画マスタープラン全体構想においても、隣接する市街化区域内で宅地が逼迫し、新たな市街地を求める状況が生じた場合に、必要に応じて、地区計画により農地や自然環境と調和した緑を多く残した適正な開発を計画的に誘導すると位置付けられていることから、平成30年に地区計画の範囲を拡張し変更した区域でございます。その地区計画に沿って宅地造成工事が完了し、分譲された13宅地のうち12宅地で住宅の立地が進み、周辺区域と一体的に既成市街地を成していることから、今回市街化区域に変更するものでございます。

続いて、変更となる区域の状況を説明いたします。議案書は10ページをご覧ください。

本件は計画図の赤色で囲われた範囲となり、その区域の境の詳細は11ページのとおりとなります。画面の写真は変更となる区域の西側の状況でございます。建築工事が完了した区域について、居住が開始されていることを確認することができます。

続いて、画面の写真は南側から撮影したものになります。写真の左側は地区計画に定めた公園の状況となります。

続いて、画面の写真は北側から撮影したものになります。

続きまして、画面の写真は東側から撮影したものになります。

続きまして、変更案の縦覧結果等についてご報告をさせていただきます。議案書は12ページになります。

変更案の縦覧につきましては、令和5年12月12日から26日までの2週間行いました。縦覧者の数は1名、意見書の提出はございませんでした。決定権者である三重県から本市へ、令和5年11月10日付けで変更案に関する意見聴取の照会があったため、本市の意見を三重県に提出する必要があります。変更案に対する本市の意見案については異存

なしとさせていただきたいと考えておりますので、ご審議をよろしくお願いいたします。

なお、今後の予定につきましては、本日の審議が可決いただければ、変更案に対する本市の意見を三重県へ提出いたします。その後、令和6年3月25日に開催予定である三重県都市計画審議会の議を経て、都市計画の変更告示の手続が進められます。

以上で、第127号議案の説明を終了いたします。

続きまして、第128号議案 四日市都市計画用途地域の変更について説明いたします。

第128号議案の議案書をご覧ください。こちらは先ほどの第127号議案の区域区分を変更する区域において、用途地域を指定するものでございます。先ほどの第127号議案と同様、議案を説明させていただく前に都市計画手続の変更を説明いたします。

本議案は先の議案と異なり、本市が都市計画の決定を行うものとなります。この場合は市が原案を作成後、左から2列目、青色の線で示した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いたします。その後、県との事前協議を経て案の縦覧を行い、赤い線で示した当審議会で決定の可否についてご審議いただくこととなります。

まず、用途地域について説明いたします。用途地域とは、都市計画法に定めた住居系用途が8区分、商業系用途が2区分、工業系用途が3区分の計13区分に分けられており、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を保護し、商業系・工業系につい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ございます。市街化区域につきましては原則用途地域を定め、併せて建築物の建蔽率や容積率を定めることになっております。

それでは、今回の用途地域の変更内容について説明いたします。5ページの理由書をご覧ください。

今回の変更理由ですが、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、地区計画に沿って計画的な土地利用を図られ、先ほどの第127号議案により、市街化区域への編入に伴って用途地域を指定するものでございます。

続いて、議案書7ページになります。用途地域の変更箇所につきましては、第127号議案で説明させていただきました中村地区と小林地区でございます。各地区の面積につきましては、中村地区が10.3ヘクタール、小林地区が0.3ヘクタールでございます。本件の用途地域の変更による各用途地域の指定面積と本市全体の用途地域の指定面積を議案

書の4ページにまとめてございます。数字が斜めになっている箇所が変更前の面積になります。本議案で変更となります第1種住居地域は約1,284.7ヘクタールから0.3ヘクタール増加して約1,285.0ヘクタールとなり、工業専用地域は約1,253.3ヘクタールから10.3ヘクタール増加して約1,263.6ヘクタールとなります。市全体の用途地域の指定面積は約7,486.7ヘクタールから10.6ヘクタール増加して約7,497.3ヘクタールとなります。

それでは、議案書の8ページをご覧ください。中村地区から変更内容を説明させていただきます。画面は変更前後を対比してお示ししながらご説明をさせていただきます。

変更区域は赤い線で囲われた区域となり、これまでは市街化調整区域で用途地域の指定はございませんでしたが、市街化区域の変更に伴い、この度用途地域の指定を行います。用途地域としましては、一体的に土地利用を行う隣接地の用途地域や地区計画の内容を考慮して、工業の利便性の増進を図るための地域として工業専用地域に指定するものでございます。併せて、隣接地と同様に容積率は200%、建蔽率は60%に指定いたします。

なお、建物の用途や形態の制限については、中村工業地区地区計画の目標である内陸型産業の振興、地域雇用の促進を図り、地域経済の発展に寄与することを実現するため、地区計画に定める建物の用途や形態の制限は引き続き適用いたします。

続いて、小林地区の内容を説明いたします。議案書の10ページをご覧ください。

変更区域は赤い線で囲われた区域であり、中村地区と同様に、これまでは市街化調整区域で用途地域の指定はございませんでした。用途地域としましては、変更区域と一体的に既成市街地を成していることから、良好な住環境を守るため、地域として第1種住居地域に指定するものでございます。併せて、隣接地と同様に容積率は200%、建蔽率は60%に指定いたします。なお、建物や形態の制限につきましては、小林地区地区計画の目標である周辺地域との調和したゆとりと潤いのある良好な居住環境の整備・保全を図ることを実現するため、地区計画に定める建物の用途制限は引き続き適用をいたします。

最後に、これまでの都市計画変更の経緯と今後の予定を説明いたします。議案書の12ページをご覧ください。

まず、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いて、公述申出書の提出期間を令和5年10月6日から10月20日までの2週間とし、併せて変更原案の縦覧を行いました。縦覧者は2名、公述申出書の提出はございませんでした。このため、10月25日に同条例に基づいて公聴会に代えて説明会を開催しましたが、出席者はいませ

んでした。その後、三重県との事前協議を行い、異存ない旨の回答を受けて変更案を作成し、令和5年12月10日から12月26日までの2週間、縦覧を行いました。縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定ですが、本日の審議で可決いただければ三重県と協議を行い、第127号議案の区域区分の変更と併せて、都市計画の変更告示に向けて進めていきたいと考えております。

以上、127号、128号議案の説明となります。ご審議をお願いいたします。

## 《質疑応答》

### 【会長】

ありがとうございました。それでは、第127号議案及び128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。いかがでしょうか。

### 【E委員】

説明ありがとうございました。よろしく申し上げます。

都計審のメンバーが久しぶりなので、改めて確認というか教えていただきたいんですけども、この説明資料の中の2ページの下の都市計画手続の流れで、三重県決定の場合ということで示していただいておりますけれども、この一番最初の都市計画案、県へ決定要請というところがあるんですけども、これは、例えば中村町の場合だと、県への決定要請がいつ頃で、最終見込み、今日の市の都計審、また県の都計審を経て、最終的に市街化区域に編入するという決定までの期間はどれぐらいかかるのでしょうか。だから、中村町の場合、県へ一番最初に要請したのがいつ頃で、それで、最終いつ頃手続が完了するのか教えていただけますか。

### 【事務局】

まず、本市から県に対する変更の要請につきましては、昨年9月4日付けで行っております。その手続の流れに関しましては、説明資料の14ページの上段のもので説明のほうをさせていただいております。その要請に基づき今後変更手続を行っていくということで、今回、市の意見案として異存なしという形で回答をしたいと考えておりますので、本審議のほうをお願いしたいという流れになっております。

今後の流れにつきましては、今年の3月25日に県の都市計画審議会のほうが予定されておりますので、そちらのほうの審議が可決されましたら、5月上旬を目標に変更の告示

の手続を進めていきたいというふうに考えております。

#### 【E委員】

ありがとうございます。小林町も中村町も一緒ですし、ほかの、今まであったことも全部同じようなスケジュール感で手続されていると思うんですけども、中村町はよく横を通るので、工事の進行具合をよく見ていたんですけど、例えば令和5年、昨年9月4日の時点でほぼ、ほぼというか、造成が終わって建屋も、あともう少し残る、8割ぐらいできているような状態だったと思うんですけども、これは既に開発許可なりなんなり、土地利用で市の手続なりを終えて開発許可も出ているんですけども、これ、市街化に編入するというのは、ほぼ工事が完了して実態として市街化になっているから編入するという考え方になるんですか。都市計画法第7条では都市計画区域について無秩序な市街化を防止しとなっておるんですけど、この防止しという、計画的にというと、開発許可なりなんりの手続をしながら、もう少し早いタイミングで、ほとんど実態として市街化になってから手続しているように思うんですけども、これは今でもそうだったと思うんですけど、その辺の考え方だけ教えていただけますか。

#### 【事務局】

まず、前段で中村地区に関しまして、今までどういった手続がされてきたかという経緯のほうを説明させていただきます。

まず、地区計画の拡張が令和2年4月に決定告示がされまして、それに基づいて同じ時期に都市計画法に定める開発許可がされております。その後、令和3年3月に建築確認申請の交付のほうがされまして、順次建築工事のほうが着手しておるという状況でございます。今現在、工場の南側約半分ぐらいの工事が完成して、建築基準法の仮使用と呼ばれる、出来次第使用されていくという手続を経ながら供用開始がされておるという状況です。この区域区分の決定に関しましては三重県が決定するものということになっておりますので、三重県と協議をしていく中で、以前までは、委員が先ほど言われたとおり、地区計画の決定をされた時点で市街化区域の変更という手続がされてきたんですけども、平成20年ぐらいから三重県のほうが、地区計画を策定して市街化編入した区域において、建築工事が着手されないという事例等が発生したということが問題視されたところから、平成20年以降はある程度土地利用が図られてきた区域について市街化区域に編入するというので、少し地区計画が、策定期と市街化区域の編入時期にタイムラグがある形で取り扱われているということで、今回の中村地区、小林地区につきましても、計画的な土

地利用が図られてきたということを確認してから、手続のほうをさせていただいたという経緯でございます。

**【E委員】**

分かりました。過去に開発が進みづらかったという事例を踏まえてこういうふうになったということで説明は理解しました。

そうすると、平成20年頃からは全てこういうスケジュール感でやってきているということだと思えますけれども、そうすると、開発許可行為は市がやっていると思いますので、開発申請なり協議や手続がある中で、これは県にもそういう状況は共有しながら、間違いのないように行政としては手続をしているということだと思えますが、その確認だけさせてください。

**【事務局】**

委員の言われたとおり、こういった区域区分の変更時期につきましては、事前に県と情報共有を行っておりまして、特に年度当初の4月、5月頃に、その年度内でこういった都市計画決定の手続を行うか、三重県と協議を行いながら計画をもって手続のほうを進めております。

**【E委員】**

分かりました。そうすると、ちょっと言い方が変というか、乱暴かも知れませんが、事前に県と協議しながら、開発行為の申請段階から共有しながら手続をして、開発行為がスムーズに進むように便宜を、便宜を図っているとはちょっと言葉が悪いですけど、きちっとやっているということなんですけど、もし今日、この審議で否決されたらどうなるんですか。そんなことはないという前提でやっておるんでしょうけど、どういう不都合が発生するのか、可能性として教えていただけますか。

**【事務局】**

まず、法的な話をさせていただきますと、区域区分の決定につきましては三重県が、今回の用途地域の決定につきましては市が決定を行うものになりまして、本都市計画審議会に関しましては諮問をする機関となっております。ですので、意見を聞きながら、三重県への回答であったり、変更の決定をするかどうかという判断をもう一度市のほうがさせていただくこととなります。ですので、否決された意見をもって、今後市としてどうしていくのかという判断を持ち帰ってさせていただくことになってまいります。

仮に中村地区や小林地区を、今後、区域区分を変更して、市街化区域に編入して用途地

域を指定しないということになりますと、もともと区域区分を変更していく、市が用途地域を指定していくということが、まちづくりとしまして、工業の利便性の増進であったり住環境を守っていくという目的で、用途地域の指定の手続きを進めていますので、そういったことの担保性が区域区分や用途地域が指定されないということではなくなるというところでございます。

#### 【E委員】

だから、担保されている前提でやってきたけれども、四日市は答申するだけで、最終決定は県が決定するという事なんですけど、県も否決した場合、担保されていると云って、最終、都計審が可決しないと区域区分も用途変更もできないと思うんですけど、私は否決するつもりはありませんけれども、もしそうなった場合に、中村町なり小林町の今後の都市整備というか、調整区域ですっとあり続けることのデメリットは何ですか。

#### 【事務局】

まず行政側からすると、市街化区域に編入しますと、都市計画税というものが、新たに賦課されるということになりますので、税金的な面では変更されないと賦課されないということになってきます。

併せて、調整区域ということになりますと、都市計画法上、許可されるものが制限されてまいりますし、今後所有者が建物を建てたいという場合には、許可手続等の、言葉は悪いですけども、煩わしい手続をしていただいて建築されてくるということが残ってくるということになります。

それにつきましては、地区計画で一定の建物の用途であったり形態制限というものは担保されておりますので、市街化区域に編入することによって、そういう手続をなくすといえますか、簡略化することで、地権者のほうにもメリットがあるということで考えております。

#### 【E委員】

そうすると、実態としては既に市街化区域のような用途に工場も住宅も建設がほぼ完了している中で、最終的に市街化に編入されなかった場合には、さらに増築するとか何か建て替えるという場合は、住民にとって、土地利用者にとっては不都合があるけれども、行政側に固定資産税を取れないというデメリットはあるんだと思いますけど、これ、開発行為の手続上のスムーズさを考えて、平成20年から今のように変えてきたという説明だったんですけども、これは全国的に何か国からそういう指針が出たというふうなのか、こ

れは県と市がそういう独自の判断をしているのか、その辺はどうなのでしょう。

**【事務局】**

国としましても、都市計画法の運用指針というものを各行政のほうに示しながら、三重県も県内の市町と調整を図って手引等をつくっている状況でございます。その中で計画的な、特に今回で言います地区計画を定めながら、土地利用が図られてきたものにつきましては、市街化区域に編入するというのを検討するよというよということで県の区域マスタープラン等にも書かれてありますので、それに基づいて今回手続を行っているということになります。

**【E委員】**

分かりました。そうすると、事前の開発審査なり事前の手続、協議というのが非常に重要になってきて、そこできちんと正確な正しい手続なり、協議なり、開発許可なりを行政がやるという、やっているという前提で、このような手続をしているということによって理解させていただきました。

以上です。

**【G委員】**

まずもって、こういう手続、いわゆる地区計画を打って開発を進め、開発が進んだら市街化編入するというのは素晴らしいと思っています。

どこもこれをやっているわけじゃなくて、そのまま、調整区域のままというところもありますので、そういう意味ではきっちり都市計画的な手法を使って、いいまちづくりをしているんだと改めて感じました。

その中で、幾つか聞かせてください。4点聞かせももらいますが、1点目は、産業フレームは、三重県の場合は持っていないということによろしかったですね。

**【事務局】**

三重県では産業フレームはありません。

**【G委員】**

分かりました。2点目は、定期見直し、随時見直しを行われるということで、これも素晴らしいと思っています。それで、定期見直しがどういうタイミングで行われ、また随時見直しはどのようなときに随時に行われるのか、また逆線引きが行われるのか、教えてもらえますか。

**【事務局】**

定期見直しと随時見直しについてお答えさせていただきます。

定期見直しにつきましては、国勢調査のデータに基づいて見直していくものになりますので、5年置きに定期的に見直していくものになってまいります。随時見直しにつきましては、今回のような計画的に土地利用を図られてきた開発許可であったり、区画整理等の手続を踏まれてきたものにつきましては、随時見直しで行っていくことになってまいります。次回の定期見直しにつきましては、三重県のほうから令和12年度に行われるということで確認しております。

逆線につきましては、すみません、私の経験が浅いのかもしれませんけれども、直近で逆線されたような事例というものは市内ではないというふうに思っております。

**【G委員】**

要は随時見直しというのがあるのは、市街化が進んでこればそれを編入するということが、四日市の場合はそういう問題がないということですね。分かりました。

ちなみに、開発が進んできた頃合を見計らってというタイミングをどういうふうに判断されているんですか。要は、こういう声は上がらないと思いますが、ほかの地域で、うちも大分進んだでしょうと。市街化編入してよと。出てこないと思いますが、もしそういう声が出てきたりしたらどうするんですかと。

**【事務局】**

今回の中村地区と小林地区につきましては、地区計画の策定の段階から、将来の市街化区域への編入を見越して計画の策定を行っております。その地区計画の内容に基づいて今回宅地化が進んできたということですので、市街化区域に編入するものになっております。

**【G委員】**

なるほど。ベースとして調地区を打つ、そして、ある程度市街化が進んだら編入を考える、一応この流れということによろしいですね。

**【事務局】**

そのとおりです。

**【G委員】**

分かりました。ありがとうございました。

それから、今回2地区編入されますが、地区計画自体はどうなっていくんでしょうか。

**【事務局】**

地区計画の目標等が地区計画の中に定められておりますので、用途地域が指定されたからといってその目的は変わらないというふうに考えておりますので、引き続き適用することと考えております。

**【G委員】**

何も変えずに。

**【事務局】**

変えずに。

**【G委員】**

それは特に問題ないわけですね。変える必要性はないと。

**【事務局】**

地区計画の内容のほうが用途地域の制限よりも厳しくかかっておりますので、その厳しい部分が工業の利便性であったり住環境の保護等を目的としておりますので、引き続き内容のほうは変更なく適用させていただきたいと考えております。

**【G委員】**

よろしいんですが、用途を張るということは、本来であればもう少し幅広く土地の活用ができるわけですね。そういうことに対して、市街化編入します、これから都市計画税を払ってもらいます、固定資産税も上がります、でも用途の使い方は他の隣の用途と違って厳しいんですよと。それで納得いただいているということですか。

**【事務局】**

はいということになるんですけれども、中村地区に関しましては、今回の地区計画を策定しているところが一つの企業さんで整備されているということがございます。小林地区につきましては4地区分かれておりまして、おのおのの地区において用途制限であったりというものはかかっておりますので、今回のD地区につきましても、第1種住居地域であれば、3,000㎡以下の店舗は本来であれば建てられる地域なんですけれども、もともと調整区域であったということを踏まえながら、三重県と協議をして地区計画を策定しております。これにつきましては、用途地域を指定したからといって地区計画の目的は変わらないということで確認しておりますので、引き続き地区計画の内容は適用するというように考えております。

**【G委員】**

私が聞きたいのは、そこの地権者さんたちが了解しているかということです。市の考え

はそうでしょう、それは。そうだと思いますが。

**【事務局】**

今回の小林地区の宅地分譲につきましては、地区計画の策定の段階で、ディベロッパーといえますか、開発業者のほうから、重要事項の説明の際に地権者のほうに説明をしていただくようお願いをさせてもらっておりまして、今回の変更につきましても、事前に地権者のほうに現地で訪問して説明したり、あとは郵送等によって案内のほうをしておりますので。

**【G委員】**

分かりました。ありがとうございます。重要事項説明ということで伝えていただいて、今回の変更も開発者のほうからお伝えいただいていて、特に反対の意見はなかったということですね。ありがとうございます。

ちなみに、都市計画法的に手続としてそれを必要としていないので、そうやってきめ細やかにやってもらっていることはよいかと思います。

最後、色塗りするということは、先ほど担保と言われましたが、これからもこの地区を工業、そして住宅地として四日市市として定めていくというか、土地を活用していくということですね。ということは、そこにそれだけの色が塗られたので、周辺のインフラというのも大変重要になってくると思います。小林のほうはちょっとした住宅地なので大きな影響はないと思いますが、中村のほうは結構大きいインパクトがあると思います。その周辺のインフラ整備が十分行われたのか、あるいは今回の色塗りに際して何らかの整備が行われるのか、その辺、ご説明いただけますか。

**【事務局】**

まずもって、今回の中村地区につきましては、用途地域の指定に伴って、今後何かインフラを新たに整備するということはありません。それは工場が立地する事前の協議の中で、給水であったり排水であったりというものが十分に、行政であったり企業のほうが整備を行ってきたという経緯がございますので、インフラの整備につきましては今後整備等の具体的な計画はないということになってまいります。

**【G委員】**

計画上の計算上、それに対して十分だという判断でもちろん色を塗られてくるんだと思いますが、現実問題、何らかの問題が発生していて、さらにこういった形で、未来永劫とは言いませんが、中長期にわたって工業として活用してもらおうということであれば、当

然市として、あるいは県としても、その問題発生を緩和するような手立てが必要ではないかなと思っています。そういう意味で、まず問題があるのかどうか、そして、それに対する対応をどういうふうにお考えか教えてもらえますか。

#### 【事務局】

今、ここの該当の場所につきましては、当時工場のほうを立地する際に、周りの道路インフラは特になんですけれども、そこについては外縁の道路を整備いたしまして、一定そういったところで物流なんかについては対応できる基盤ができているというふうに考えておるんですけれども、委員おっしゃったように、従業員が増えるということで、やはり自家用での通勤ということが多いので、そういったところで部分部分で渋滞というのは今発生しておりますので、それに対する対応として、バスとかのルートの検討であったり、そういったところであるべく朝夕ピークの渋滞については解消できるように、関連企業と調整して対策していきたいというふうには考えております。

#### 【G委員】

ありがとうございます。それで結構です。

ハード整備だけで問題解決というのはなかなか簡単にはできないと思っています。できればハード整備、ただし、それが難しいのであればそうではない対策、今バスの活用とか、あるいは企業さんとお話ししながらモビリティマネジメントなんかをしていただくのは非常に重要だと思うんです。やっぱり都市計画部門としてもその辺を、色を塗って終わりだとかいうわけではなくて、引き続き責任を持って関係部局と調整いただきたいということを申し上げて、私の意見とさせていただきます。

以上でございます。

#### 【C委員】

少しだけ。別に127、128については異論はないんですが、四日市は年率4%を超える人口減少地域で、住宅建設を認めてきたよね。一方では、人口が減っていくからコンパクトシティを作ると。一方では、そこへ家を建てていいよということで数地区認めてきたんやわね。本当は地区別構想を立てて、それで用途変更をして住宅を建設する、こういうことのほうがぴったりするだろうというふうには思うんやけど、相矛盾する方向を二つ出しているわけよね。コンパクトにまとめるよ、片方は新しく家を建てる、だから都市基盤の拡大を認めますよという、そういう方向を出されるわけやけど、結果として、例えばまちの中を見ると、空き地と空き家と、駐車場だらけ、だんだん過疎化が進んでいく。人

口が減っていくがどんどんビルは建てる、マンションを建てる、建てたマンションも古くなると半分ぐらいしか入っていない。だから、実態として1万2,000戸を超える今空き家が存在するわけ、この四日市では。だから、そういう辺りを総合的に、どんなまちにするというやつを、あんた方のほうで議論をして立てているのかどうか、その辺りだけ聞かせてくれるかね。

#### 【事務局】

四日市市なんですけれども、どの都市もそうなんですけれども、大きく市街化区域と調整区域がございます。それで、四日市市の場合なんですけれども、大きな話でいくと、市街化区域が大体3分の1ぐらいの面積で、調整区域が3分の2ぐらいかなというところで、一方で市街化区域に9割程度の人口が住んでいまして、調整区域は10%程度という形になっております。それで、都市計画マスタープラン全体構想のほうで市街化区域に関する土地利用方針を定める一方で、調整区域についても方針を定めているというところになってまいります。

調整区域につきましては、やはり農村集落の維持というところが必要になってきますので、なかなか土地利用制限が厳しい中なんですけれども、やはり維持、再生というところは重要になってくるという中で、特に人口減少率の大きいところについては、その維持のための方針ということで、一部開発許可の緩和制度といった取組なんかをやっておるといふところになってまいります。

まち全体を見ますと、どうしても市街化区域というところのウエイトというのが、先ほど申し上げたように、非常に大きくなってまいりますので、特にあと市街化区域においては、まちなかというところの活力が都市全体に波及していくというふうに考えておりますので、そうした中で市街化区域、特に中心市街地においては都市機能の誘導を図ったりですとか、マンション、高度利用を図っていただくとか、そういったところの位置づけをしておるようなところでございます。

そうしたところの中で立地適正化計画というものを策定しまして、より具体的な取組とこのを進めていくというところで策定してきたという経緯がございます。なので、調整区域に対して緩和をしたというところでコンパクトシティを取っていないというところではないというふうに考えておりました、市街化区域内、調整区域、両方必要なものを位置づけて取り組んでいるというふうに考えておるようなところでございます。

#### 【C委員】

何か分かったような分からんような答弁をいただいて、ありがとうございます。

やっぱり不用意にやっていると結局二重投資になる。これ、せっかくインフラ整備、公共投資をやって、老朽化してきたからここは下水管を入れ替えなあかんというような局面を迎えながら、がらがらになってしまうと一体誰がやるのと。一方、道路整備もきちっとできないままに新しく開発を認めていくと、そこがまた新たに区画整理をやり直したり、そんなことをしないと住環境としても悪い。これが四日市のまちやから、その辺はやっぱり、あまり短いスパンでなしに、30年とか40年とか長いスパンでどんなまちにするかというやつをきちっと出していただいて、どれぐらいのインフラ整備をやるか、そんな関連することもきちっと対応してやってもらいたい。

例えば用途規制をやると、そこに土地がありながら生活保護になっておるのがいっぱいある、今。せめて2割ぐらいその土地が使えると、その人たちは生活保護にならなくても済む。こういう人たちがおみえになる。だから、これはあなた方の部署では解決は無理なので、だから全庁的にその辺を問題提起して、どういう手立てを、例えば規制したところにある土地は市が借りて、あるいは買い上げて、生きられるようにするような、そんな仕組みをつくっていくだとか。だから、何かやるとやっぱり困る人達が出てくる。それで、困った人たちを今ほったらかしやから、そういうことにならんようなことも併せて、やっぱり政策的に考えていただくようなことをやっていただきたいなど。小林町も中村町も特別に問題があるというふうには思わんけれども、やっぱり少しでも拡大をするときは、全体を見てみてやっぱり穴が開いたところをきちっと直す、こんなことを総合的な政策として庁内で論議をしてもらいたい。これを要望して質問を終わります。ありがとうございます。

#### 【A委員】

確認させてください。今回議案に反対するものでもないんですけど、128号の小林町なんですけど、今回のこの赤で囲われた部分の場所、雨水とか排水はどういう方向に流れますか。と申し上げますのは、小林町においては排水問題が大変な大きな問題になっておるわけですね。ご存じだと思いますけれども。要は勾配が逆になっておりして流れないという問題が上がっておる中、今回の場所はどっち方向に雨水が流れておるんですか。

#### 【事務局】

今回の小林町の場所なんですけれども、県道沿いの3,000㎡ほどの区画となっております。その排水につきましては、県道側から少し南のほうに垂れているような地形にな

っております。あと、県道のほうに排水というのはなかなかできないというところがございますので、基本的には南の方で、東の方に傾斜がついておりますので、南東といえますか、ほぼ東になっていくんですけれども、この地区の南側のほうから東側のほうへ排水していくというような流れになるかと思えます。

**【A委員】**

東の方にも県道があると思うんですけど、基本的には県道には一切流させてもらえませんかよね、雨水は。再三市もお願いをしておると思うんですけども駄目だと。今現在でさえ雨水対策で手の打ちようがない状況なのに、さらに雨水が増えるということになるんだと思うんだけど、そこら辺は十分何か手当てはご検討されておるという理解でいいのかな。

**【事務局】**

今回のこの市街化編入に当たって具体的に何かということはないんですけども、元々この場所自体はパチンコ屋さんの跡地ということで、アスファルトの駐車場となっております。今回そこに住宅が立地したということで、排水の状況がもともと農地とか、そういったところからアスファルトに変わったというものではなくて、もともとアスファルトというところから家が建って、道路とか公園とかというのが逆にできておりますので、少し雨水排水については、どちらかというところ軽減される方向かなというところなんですけれども、それでもまだやはりこの辺り、排水が少し問題になっているというのはお伺いしておりますので、地区のほうと道路部局とかそういったところと少し話をさせてもらいながら、雨水排水の問題というものは、単純にこの場所だけの問題ではなくて、下流側の問題とかというのも含めてくるかと思えますので、今後の対策については、また地域の方とも話をしながら考えていく必要があるかなというふうには考えております。

**【A委員】**

ありがとうございます。十分地域と話し合って検討して行って、今後に向けていい方向に持って行っていただきたいと。

あと、併せて、この地区計画で小林町は道路の問題も抱えていますよね。要は土地が売れて家が建って、道路がまっすぐ引張れないというような大きな問題も、道路の問題もありますので、今後地区計画、これから市街化区域になっていく、こういうケースは、どうなっているか分かりませんが、十分その辺も行政側として中に入れてもらって、後からしまったなとならんように、よろしくをお願いします。

以上です。

#### 【H委員】

私、この地元に住んでいる者なんですけど、これ、すぐ私の前なんですわ。先ほど言われた排水、全部県道小林鹿間線の下を通過して稲田川へ行くんです。それに加えて、この辺りは太陽光発電まるけで、都市計画の問題として農地、許可を出さざるを得ない案件もたくさん出てきますよね、今自然エネルギーの関係で。太陽光、どれぐらい四日市としては認めていくんですかね。これ、10ページの地図を見てもらって、赤で囲ったすぐ東側、ちょうど小林町という線、これは全部太陽光なんです。それで、一本東側に道路があって細い道がありますよね。ここから東側、全部太陽光なんですよ。もう太陽光だらけ。この細い道は本当に車一台しか通れない、側溝も全部掃除されていない、そこを通勤の車が横切るんですよ。私の家の前へ出てくるんです。しょっちゅう事故するんですよ。排水対策、大雨が降ったときはレスキューが必ず出動、来ます。その辺もよく考えて、都市計画をやっていただきたいと思います。

以上です。

#### 【会長】

ありがとうございました。幾つかの課題が出ておりますが、今後地域との協力の下、ぜひ進めていただければというように思います。

取りあえず、ほかにご意見がありますか。

それでは、一応この二つの議案について、審議に入りたいというふうに思います。

まずは127号議案でございますけれども、これは三重県が都市計画の決定権者であることから、四日市市へ意見を求められる議案でございます。

127号議案につきまして、異議なしとして答申することよろしいでしょうか。

#### 【採決】

**第127号議案 全員一致で異議なし**

#### 【会長】

続いて、128号議案の採決に入ります。本議案は四日市市が都市計画決定権者であるために、都市計画の変更に当たり、当審議会の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。

【G委員】

可決はそれでよろしいんですが、附帯意見って付けられるんでしょうかね。

【会長】

どれについてですか。

【G委員】

色塗りのほうでいいんですが。都計審として。今の話を聞いていますと、やはり色塗りに伴う、開発に伴っていろいろな問題も起きているので、その都市施設の整備はぜひ検討していただかなければならないという意見が多かったと思うんですが、それを附帯意見として付けるというのはいかがですか。

【会長】

いかがでしょうか、皆さん。

【G委員】

整備するとは言いませんので、整備について検討することという附帯意見で結構です。それは皆さんが、絶対整備だと、下水の問題だとか道路インフラの問題だということであればいいんですけど、私は、整備について検討することぐらいでいいかなと思っています。

【会長】

市としては意見いかがですか？

【G委員】

ちなみに、他では附帯意見って普通に審議会で出します。

【会長】

これまでも附帯意見というか、そういう意見があったということは文章として付けたことも過去にはありますので、そういった点を今後検討していくということでいかがでしょうか。まず市側として、それは困るというのがあるとなかなか前に進まないんですが。

どうぞ。

【事務局】

今、会長がおっしゃっていただいたように、過去には市の決定のものについても、都市計画審議会のほうで可決というか、議を認めるんだけどもという、先ほどの条件をというようなことで対応してきたものがございますので、会の中で、G委員が言われたことで、皆さん、そうだとすることであれば、会長からの答申のところに、附帯意見というよ

うな形で付すことは可能かと思っておりますので、会の中での整理、確認をしていただければというところでございます。

**【会長】**

分かりました。それでは、県決定のところではなくて、市決定のところについては、附帯意見として、答申するに当たり、今出てきた地域の課題等について、関連組織というか、市として検討していただくように要請するというようなことにしていただければと思いますが、それでいかがでしょうか。

**【採決】**

**第 1 2 8 号議案 全員一致で原案通り可決**

<p><b>第 129 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（常磐地区）について</b> <b>【四日市市都市計画まちづくり条例第 2 2 条に基づく付議】</b></p>
---

**《 議案説明 》**

**【事務局】**

第 1 2 9 号議案について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、本日の議題である都市計画マスタープラン地域・地区別構想の位置付けについて説明します。

お手元の第 1 2 9 号議案の関連資料 1 をご覧ください。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。一方、地域・地区別構想は、全体構想の方針に即して概ね 1 0 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。この地域・地区別構想は図の右側、オレンジ色で示す、地域の方々に作成し市に提案された地区まちづくり構想を基に市が策定させていただきます。この手続は、都市計画法に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、その決定案について当審議会の議を経て作成することとなっており、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等の取組状況ですが、現在 2 1 の地区から地区まちづくり構想が市に提案され、これを基に作成する都市計画マスタープラン地域・地区別構想

は17の地区で策定済みで、今回常磐地区が18番目の地区となっております。

それでは、常磐地区都市計画マスタープラン地域・地区別構想の決定案の内容について説明させていただきます。

決定案策定に当たって、常磐地区では、まちづくり構想を具体化するため、常磐地区まちづくり構想推進委員会が立ち上げられ、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議論を重ねていただき、5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。

資料の第129号議案書に戻っていただき、地域・地区別構想の表紙をめくっていただきまして、はじめにのページをご覧ください。

上段では、常磐地区の全体構想における位置づけや地区の地勢を記載しております。下段の部分では、常磐地区都市計画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年間に必要な施策を中心にまちづくりの方向性などを示しております。

続きまして、右ページの目次をご覧ください。本案は、第1章、常磐地区の特徴から、終わりに、常磐地区のまちづくりに向けての構成となっております。

第1章、常磐地区の特徴は、松本山周辺を除き、概ね平たんな地区で、東部には東海道が通っており、地区の骨格を形成する幹線道路では、松本街道などの複数の道路整備が進み、幹線道路沿道沿いにマンションや店舗が立地し、その周辺に住宅が次々建てられ、現在の市街地が形成されております。一方、現在も農地と宅地が混在し、幅の狭い道路や身近な公園などが十分に確保できていない地域もございます。地区には、市立四日市病院など複数の公共施設があり、四日市あすなろう鉄道、近鉄湯の山線や複数のバス路線が通る利便性の高い状況でございます。

今後、中心市街地に近いという立地特性による交通や生活の利便性をさらに高めるため、暮らしに潤いを与える水と緑の環境を整えるとともに、安心・安全で福祉についても充実している魅力あるまちづくりを進めることが求められております。

第2章、まちづくりの基本方向については、地区からご提案いただいた常磐地区まちづくり構想の将来像を踏まえております。地域・地区別構想の基本的な方向を「住みたいまち 住み続けたいまち“常磐”」とし、三つの柱を、安心して暮らせるまち、緑あふれるまち、災害に強いまちとして、必要な施策・事業を展開していくこととしております。また、絆で育む常磐の福祉については、展開はございませんが、常磐地区のまちづくりの目

標であるため、今後実現に向け、庁内等で連携を図っていく方針であることから、参考に記載させていただいております。

議案書の3ページから8ページまでが、第3章、常磐地区のまちづくりへの取組となりまして、具体的に土地利用や土地整備に関する内容を、まちづくり構想で触れられた項目等を踏まえまして、三つの柱別で各項目ごとに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で記載しておりまして、取組の方針については、下段のゴシック体で記載をさせていただいております。

それでは、取組に関しまして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。

まず、一つ目の柱である安心して暮らせるまちについては、四つの施策について、それぞれの取組方針を示しております。幹線道路の整備、維持管理につきまして、地区の円滑な交通や安心して利用できる道路環境促進のための取組方針として、4点を記載しております。

続きまして、生活道路の交通安全対策の充実につきましては、生活道路や通学路の安全対策を進めるとともに、車の流入抑制対策などを図ることにより、地区住民が安全に移動できる道路環境を目指すための取組方針として、5点を記載しておりまして、5番目、段差解消等の検証につきましては再掲となっております。

議案書4ページをご覧ください。公共交通の利用促進と利便性向上につきましては、住民、交通事業者、行政などの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、取組方針として、4点を記載しております。

市営住宅の維持管理と今後の土地利用につきましては、市営住宅の維持管理及び将来の土地利用について、周辺地域を含めたまちづくりを目指すため、取組方針として2点を記載しております。

議案書5ページをご覧ください。二つ目の柱であります、緑あふれるまちとなりまして、三つの施策についてそれぞれの取組方針を示しております。緑化による潤いあふれるまちづくりについては、地区住民等の協力や協働により定期的な維持管理を行うことにより、地区住民の憩える空間の拡充、良好な公園や広場等の維持管理を快適に、緑を感じる町並みを目指すため取組方針として、4点を記載しておりまして、3番、街路樹の植え替え等の検討については再掲となっております。

豊かな河川環境を生かしたまちづくりにつきましては、河川が多様な生物が住める環境の保全により、地区住民が憩える環境を目指すため取組方針として、2点を記載しております。

議案書6ページをご覧ください。自然や歴史を活用したまちづくりに関しましては、特色のある地区の自然、歴史・文化を巡る散策コースを楽しく歩ける環境づくりを目指すため、取組方針として2点を記載しております。

議案書7ページをご覧ください。三つ目の柱であります災害に強いまちとなりまして、二つの施策について、それぞれの取組方針を示させていただいております。安心して暮らせるまち、住環境の確保につきましては、安心して住み続けられる快適な地区住民の生活の安全性の確保・向上や住環境の景観の維持・向上を目指すため、取組方針として5点を記載しておりまして、5番目、狭隘道路の後退用地整備事業による道路環境の改善につきましては再掲となっております。

自然や歴史を活用したまちづくりに関しましては、適切な河川管理や雨水対策の検討、実施を目指すため取組方針として、4点を記載しております。

続きまして、議案書9ページをご覧ください。こちらでは取組の一覧を示しておりまして、左側で今回策定する常磐地区都市計画マスタープランの内容を記載しておりまして、先ほどの内容に加えて、対象となる区域、実施時期などを追記しております。右側は常磐地区まちづくり構想の地区の基本方針のうち、土地整備に関する提案事項を抜粋したものを記載しております。11ページ及び12ページの内容についても同様の記載となっております。

議案書13ページの構想図をご覧ください。こちらは第3章の各取組の方針の位置が示しできる項目を図示しており、左下には構想の図内の番号の凡例をお示しさせていただいております。なお、地区全体の対象となる取り組みについては、こちらでは記載をしております。

議案書14ページをご覧ください。第4章、マスタープランの実現に向けては、多様な主体の参画と協働によるまちづくりの取組方針として、2点を記載しており、継続的なフォローアップの取組方針として、2点を記載しております。

議案書15ページをご覧ください。終わりにの最後の章となっております。常磐地区のまちづくりに向けての項目では、本市のまちづくりについて、生活者の視点に立った市民と市の協働によるまちづくりという基本的な考えを当初策定した全体構想から持ち続け

ていることから、第2章でも説明させていただきましたように、常磐地区まちづくり構想や、今回の常磐地区都市計画マスタープランの実現に向けて、市の福祉部局等の各担当部局をはじめとして、関連機関と連携を図り、地区に寄り添いながら取り組みを進める旨を記載させていただいております。

最後に、縦覧を行った結果となります。令和5年11月27日から令和5年12月11日までの2週間の期間、都市計画課及び常磐地区市民センターにて決定案の縦覧を行いました。

結果、縦覧者は8名、うち1件の意見書をいただいております。その内容を説明させていただき、市の考え方を説明させていただきます。

画面上では、左側にいただいた意見と右側に市の考え方を示しております。

いただいた意見は、ゾーン30プラスによる速度制限などの方策において、常磐3丁目や4丁目という固有名詞ではなく、常磐西小学校区という幅広い範囲にされたいといった内容でございました。

縦覧時の当初記載の内容としましては、「流入する通過車両が見られる常磐3丁目や4丁目については」といった内容でありました。今回、意見をいただきまして「常磐西小学校校区内等に流入する通過車両については」という内容に変更させていただきました。

変更の市の考え方として、まず、常磐地区内において、常磐小学校区内に、令和元年にゾーン30、令和5年度（今年度）にゾーン30プラスが実施されました。また、常磐地区まちづくり構想推進委員会にて、通過車両が多く速度規制などの対策が必要な場所として、常磐3丁目や4丁目などの地域が挙げられまして、その地域に関しましては、常磐西小学校区内であることから、いただいた意見を踏まえて、お示ししていただいた地区を含めて幅広く対応するため、常磐西小学校区内においても歩行者の安全対策を努めていくよう今回の変更とさせていただきました。なお、今回の変更内容については地区においても合意をいただいております。

画面をご覧ください。説明した内容を図示させていただいております。

小学校区と各エリアの位置づけをお示しさせていただいております。説明させていただきましたように、常磐小学校の南北にゾーン30とゾーン30プラスが実施されております。

ゾーン30プラスについては、画面左側のとおり、ゾーン30による速度制限、速度規制に加えて、狭窄などハンプ、物理的な整備をすることにより速度抑制を図っており、令

和3年8月より全国的に実施された施策でございます。四日市としまして、今年度、常磐小学校北側のゾーン30プラスが初めて実施された状況となっております。いただいた意見についても、常磐西小学校区内に位置しておりますため、説明させていただいた内容となっております。

説明については、以上となります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

## 《質疑応答》

### 【会長】

ありがとうございました。それでは、ただいま説明していただきました129号議案について、ご質問やご意見がございましたら、挙手して発言をお願いいたします。

### 【G委員】

この地区のことをよく知っているわけでもないのですが、一般論的なことで確認だけ。

これについては、地区の方々と一緒に作ってすごくいい制度だと思います。

これについて云々というわけではないのですが、一般論的にこういうのがあってもいいかなというのが抜けているので、その辺だけ確認させてください。

まず1点目は、この辺、僕が不勉強でいけないのですが、小学校は都市計画施設には指定されていませんか。

### 【事務局】

されていません。都市計画施設ではないです。

### 【G委員】

今後はする予定はありますか。

要は、改修とかをするときに制度の活用もあり得ると思っておりますが、その辺は見通しとしては、いかがですか。

### 【事務局】

今のところの見通しとしては、都市計画のところの議論まではしていないという感じになっております。

### 【G委員】

なるほど。分かりました。じゃ、それは将来的なということで、分かりました。

それから、いわゆる都市計画施設、この場合ですと道路、橋梁、あるいは上下水道等々が入ってくる、下水道が入ってくると思うのですが、そういったものの維持管理というところ

ころが明確に書かれておりませんが、それは地区計画ではなくて、地区別ではなくて、全体として書いてあるから書かないということですね。

それから、先ほど言いました、この地区の特性をよく分かっていないのですが、先ほどから空き家という話があったのですが、それも何か言及がないような感じなのですが、それも特にここでは問題になっていないということによろしいですか。

#### 【事務局】

お答えになるかというところがあるのですが、先ほどの道路、下水も含めてですが、下水ですと雨水管理総合計画といった計画を持っており、空き家につきましては住生活基本計画、空き家対策計画といったところの策定がされておりますので、大きな方針としてそういったところに位置付けて取り組んでいるというところにはなっておりませんので、全体として取り組んでいくというところの中で、今この中には言及までは至っていないという形になっております。

#### 【G委員】

なるほど。一方で、公園は適正な維持管理を行うとともに書いてあるのですが、これは地域の方々にも汗をかいてもらうというようなイメージなのですか。

要は、何を全体のほうで書いて、何をこっちの地区の計画のほうに落とすのかが少し分かりにくかったので。でも、そこをちゃんと区分けされているなら、それでよろしいかなと思っています。

それから、印象としては、地域の方々と一緒にまちづくりを進めていこうという姿勢が見られていて、すごくいいなと思っています。

これが実際に実現できれば、本当にいい活動になっていくなと思いますし、こういったことがほかの自治体にも広がるといいなと、愛知県に住みながらすごく思っております。

こういうのをぜひ、この計画策定がゴールじゃなくて、これをスタートに、ぜひ地区の方々ともまちづくりを進めていただければと思います。

以上でございます。

#### 【K委員】

災害に強いまちということで、7ページですけれども、取組の方針というところの②で、鹿化川における河川改修について、「必要に応じて関係機関等に地域とともに働きかけます」ということですが、自治会としても、ここのところの鹿化川の整備が非常に遅いというのを感じておるのです。県のほうにも、土木事務所のほうにも要望をしてお

るのですけれども、常磐地区に関連していることですので、浜田地区にＪＲと近鉄線の橋梁がある、そのところがひょうたんのようになっていて、全然される可能性が今のところないという回答が来ておるのです。ＪＲと近鉄からは。そうすると、いくら浚渫等をやっても、結局ひょうたんの括れのようにきゅっと締まっているので、いわゆる洪水とか、やっぱり大きな台風とか豪雨が来れば、いつも避難地区に指定されてくる可能性があるので、やっぱりそのところの働きかけをもっと早くやっていただけるようお願いしたいということで意見を言わせていただきました。

**【会長】**

ありがとうございます。

何かお答えすることはありますか。恐らく大きな課題だから要望は相当続けているのだと思いますけど。

**【四日市市】**

委員からは、鹿化川の改修ということでご意見をいただきました。

確かに今おっしゃられました近鉄橋梁、ＪＲ橋梁の間というのは、私らも十分認識しております、以前から常磐地区だけではなく、その下流の日永地区からも非常に厳しい意見もいただいて、県にもいろいろ要望というか、意見も一緒に行ってお話もさせていただいております。ただ、先ほど委員がおっしゃられたように、なかなか改修というのが大きな、ハードルが高いという返事もいただいております中で、まず県としては、さっきおっしゃられた堆積土砂の浚渫をして、少しでも河積の確保を目指していくという返事でやっておりますし、今年度も曙のほうから赤堀のほうへ向かっての土砂浚渫というのも予定と聞いております。

ただ、適正な維持管理は当たり前でありますけれども、整備促進につきましても、これはいろいろ機会がございまして、四日市市選出の県議会議員との意見交換会の場でも、当然鹿化川だけではなく、三重県が管理する河川の改修、早期整備、それと適正な維持管理の要望もさせていただいておりますし、この１２月、昨年１２月には市長が県知事のほうへ直々に要望に行きまして、河川も含め、道路も含め、先ほど述べました県の管理河川の早期整備、維持管理についてもきちっと要望もさせていただいておりますので、今こういった地域からの声もしっかり県へも届けるように私らとしても努めていきたいと思っておりますので、その辺はご理解いただきたいと思います。

**【Ｋ委員】**

今、三滝とか海蔵川は非常に工事をやっているというのは目に見えるのですけれども、鹿化川に関しては、目に見えてこないというのが現実ですので、早急な対応をよろしくお願ひしたいと思ひます。

**【B委員】**

昨年の12月に、常磐小学校区内にゾーン30プラスが設置されて2か月経ったかと思うのですけれども、この2か月の間で、児童であったり児童の保護者であったりとか、地元の方の声というのはどのようなものがあるのか、お答えいただひてよろしいですか。

**【事務局】**

一部の方からではあります、非常に歩きやすくなったという意見と、その反面、車を乗られる方に関しましては、通行しにくくなったという意見がありました。

通行しにくくなったということは、歩行者が安全に歩けるようになったという証明にもなるのかなと感じております。

以上です。

**【B委員】**

ありがとうございます。それで、今後、常磐西小学校区内のほうにも設置予定でということにして、これもまた地元の方と検討されていくかと思うのですけれども、大体スケジュール感ってどのような感じで、設置するのであればなるのかお答えください。

**【事務局】**

スケジュール感に関しましては、各関係機関、警察もそうですし、我々の道路を管理する所管とも協議した上でさせていただくような内容になっていまして、前回のゾーン30プラスにおいては2年近くかかったとお伺ひしております。

以上になります。

**【B委員】**

しっかりと安全の確保をしていただくようお願ひいたします。

以上です。

**【E委員】**

先ほどのG委員がおっしゃった都市計画施設に指定するのかどうかというご意見を言われたのですが、不勉強で、都市計画施設に指定されるとどういったメリットがあつて、どういった規制があるのか、その辺、先生なのか分かりませんが、教えていただければなと思ひます。

### 【事務局】

G委員のほうが言われました都市計画施設ですけれども、一番分かりやすいものとしましては、例えば道路とかを都市計画に位置付ける、G委員が言われた学校も、常磐地区にはございませんが、市内には学校としての都市計画施設として決定したものもございます。その施設の都市計画上位置付けを行いますと、整備をするときとか、国からの補助が受けられる、交付金・補助金が受けられるケースがあるということと、あと、デメリットといいますか、制限、ここに道路をつくりますよ、ここに学校をつくりますよ、ここに公園をつくりますよというふうになりますので、そこの中の土地に制限がかかってまいります。具体的に申しますと、住宅を建てようとしみますと、構造的な規制と階数の規制がございまして、鉄骨、SRCですね、鉄骨鉄筋コンクリートからRC、鉄筋コンクリート造はできないと。それから、階数についても2階までというようなことでの制限がかかってまいります。

以上となります。

### 【E委員】

分かりました。そうすると、ある学校を都市計画施設と指定すると、いわゆるその周りは色分けで言うと第1種低層でしかということですよ。要するに階数の制限であるとか、商店が置けないとか、そういうような規制ができるというか、そういうまちづくりになるという意味ですか。

### 【事務局】

学校を指定した場合、その指定されたエリアの中ということで、委員おっしゃられた、例えば周辺がということではなく、このエリアに学校をつくります、このエリアに公園をつくります、このエリアに道路をつくりますということで、そのかかっている区域に対して、私が先ほど申し上げました土地利用上の制限、建築の制限というのがかかってまいります。

### 【C委員】

少し字句の修正が必要ではないかと思う。

7ページの災害に強いまち、これで、(2)の下の方で、河川などの安全性の向上と書いて、それから、取組の方針が四つ書いてあるんやけど、例えば取組の方針で、①では必要に応じ三重県に地域とともに働きかけますと書いてあるの。その次に、②鹿化川河川改修について、必要に応じて関係機関等に地域とともに働きかけますと。その次は維持管

理に努めますと。それで、④が関係者と検討しますと書いてあるの。みんな問題が分かって、絶えず避難命令が出たりしているわけで、そうすると、これから検討したり、働きかけるのと違って、改善に努力しますという、そういう言葉遣いでないと、地域の方はこれでいいのかね。やっぱりこれから検討しますでは、じゃ、問題は今までなかったのか。つかんでいるわけやから、少し文章表現がおかしいのと違うのか？

**【事務局】**

河川に関しましては、県管理の部分と市管理の部分が分かれておりますので、このような書き方にさせていただいております。こちらに関しても地域の方ともお話をさせていただいて、合意をいただいておりますような内容になっております。

**【C委員】**

地域の方がそれで良ければいいんですけど、でも、④なんかは、これ、ひどいのと違うの。関係者と検討しますと。既に問題がはっきりしておるわけやから、改善に努力するか何とか。これ、本当にそれで納得したの？

**【事務局】**

この④に関しましては、地域の方の要望もこれから踏まえて行っていくというような内容で記載させていただいておりますので、こちらで合意をいただいている状況になっております。

**【C委員】**

やめますけど、でも、ゼロからスタートするわけじゃない、既に問題があつてそこからどうしようという話がこれは問題提起されておるのやから、これから検討するでは文章表現としてはおかしいのと違うかな。正しいというならそれでいいし、おかしく感じたらやっぱり以降修正してもらいたいな。

**【事務局】**

意見ありがとうございます。この④の石塚町周辺ですけれども、こちらには、委員の皆さんもご存じかと思うのですが、市営住宅がありまして、ここの後々の利用というようなことも、地域のほうとまちづくり構想をつくる段階からご協議というか、情報共有といたしますか、いろいろ話をしております、一つケースとしては、その土地利用転換をする際に、今ここの記載にあるような内容のことも踏まえて、できるのではないかとということも含みまして、このような表現をさせていただいたというところでございます。

**【K委員】**

教えてください。鹿化川に関して、市の管理というのはどこからですか。いわゆる県の管理と市の管理の区分に分かれているというのは聞いておるのですけれども、範囲はどこからが市の範囲になってくるのかなど。それも含めて、関係者と検討しますというのはおかしいなと思いますので、よろしく。

**【四日市市】**

鹿化川におけます県の管理区分、それと市の管理区分ということでご質問をいただきましたが、鹿化川につきましては、河口部から上流に向かいまして、場所がちょうど常磐西小学校さんの北側辺りに西吉田橋というのがございますが、そこまでが基本的に県の管理区分になります。そこから上流につきましては四日市市の管理というところになってございます。

**【K委員】**

川島の桜並木は四日市が管理すると。

**【G委員】**

私、まだこういうところは分からない。皆さんの議論を聞いていて、知らない中で不思議だと思うのは、一つは、必要に応じてという言葉があるのですが、これは必要に応じてなのですか。今のお話を聞いていると、そもそもここは危ない地域だと分かっているので、当然働きかけていただかないといけない。だから、必要に応じてじゃなくて、せめて働きかけますというのが1点目。

それから2点目は、4番ですが、内水氾濫防止ということでは、市がやれることはいろいろあると思います。例えば、流出抑制だとか、あるいは緑化の促進だとか、あるいは場合によっては、どこまで効果があるのか知りませんが、各家庭で雨水をためて貯留してもらうような施設をどんどん普及するとかがありますし、もちろん排水等々の問題もありますが、やられていないのですか。もちろん県等々をお願いしないといけないところもあるのですが、市としてやっているのであれば、未然防止のため雨水排水対策について引き続き取り組んでいきますという言葉が期待される場所ですが、そうじゃないのですか。とはいえ、地域の方々がこれでいいと言っているならいいのですが、所感としてそんな気がしました。

**【四日市市】**

委員から、今、雨水の流出抑制についてというところでご意見をいただきました。

私ども、市の取組といたしましては、まず、当然この常磐地区だけではなく、市内の

治水対策を向上というところで、例えば、開発行為であったり、新たな建築確認申請が出たときには、その敷地内で基本的に雨水を染み込ませていただくというような形で、雨水の浸透ますの設置のお願いをしています。これはまだ義務ではないですけれども、皆様をお願いをしておるといってございまして、そして、公共事業におきましては、当然施設の中における舗装なんかを、透水性の舗装を積極的に使って、基本的にはその敷地の中で雨水を押さえて下流の水路や側溝に出さないというような取組は、これは以前からさせていただいております。

それと今の緑化の話でいただきましたけれども、これはよく最近言われますグリーンインフラというところの取組というのは、これからいろんなことは検討していかないといけないなと思うと、今具体的にこれは何かというとなかなか難しいですけれども、今先ほどご説明しました透水性の舗装であり浸透ますの設置というのは取組をしておるといってございまして。

そして、4番の石塚町周辺におけるどうこうというところでは、これは先ほど課長から説明がございました、今石塚町の市営住宅、これは将来的には非常にこの建物自身が老朽化をしてきたというところで、基本的には民間売却というところも踏まえて今検討しておるところでございまして。そして、非常に広い面積でございまして、例えば民間開発がここで起きた場合は、ここで雨水の調整池なんかを設置というのは当然面積で義務付けられてまいりますので、そういった未然防止というのはそういったところも踏まえて、大きな開発等が出てくれば、当然地域の方としっかり協議もしながら開発者にも指導をしていくというところで、今後の検討というところで書かせていただいたところでは、治水対策の問題については、私もしっかりやっつけていかないと認識を持っております。以上でございます。

#### 【会長】

これ、実は毎回必ず検討するか務めるかをめぐって議論になることではございますけれども、少し進捗があるというのは、定期的にしっかりとこれを検討しますと言った以上は、きちんどれぐらいの期間でどのぐらい進捗したかということも含めて、今後検討していこうということを前々回、前々回どころじゃない、1年半ぐらい前に大体方針が決まっていますので、そういった面では少しこの検討という言葉に努めますという言葉にするべきなのか、そこはいつも議論になるのですが、今後はとにかく、こういったことについて検討したので検討がどこまで進んだのか、それから、さっき言ったような地域の課題が明らかになっ

ているところについては、ここで今先生のほうからご指摘いただいたように、必要に応じて書く必要はないだろうとか、その辺は修正していただく。それから、市としても固有にできることがあれば、それは言葉を加えていただいて、今までの取組と、それから、それについては継続的に進めていく、それから、あと関係者については対応していく、要請していくというような内容に少し整理をしていただけるとありがたいかなというふうに思います。表現の仕方と、それから、今後の継続的なチェックというようなことをしていただければというふうに思いますので、これ、少しまた私のほうで文章を確認して、さっきの事項についても確認をすることになっていますので、これも併せて文章の見直しを図らせていただきたいと思います。

それでは、ほかに意見がなければ、これは基本的には地域の方々が同意をいただいているものですから、異議はないということによろしいでしょうか。

#### 【採決】

第129号議案 全員一致で原案を一部修正の上、可決

#### その他報告事項

四日市市都市計画マスタープラン全体構想及び四日市市立地適正化計画の見直しについて  
特定用途誘導地区について

#### 《資料説明》

##### 【会長】

続いて、その他報告事項につきまして、時間の関係もありますので一括で説明をお願いしたいと思います。

##### 【事務局】

報告事項としまして、四日市都市計画マスタープラン全体構想及び四日市市立地適正化計画の見直しについて、配布資料にて説明をさせていただきたいと思います。

4分の1ページをご覧ください。はじめに、「1、都市計画マスタープラン全体構想及び立地適正化計画の見直しについて」というところで、都市計画マスタープランにつきましては現行計画を平成23年7月に策定しておりますが、10年余りが経過しております

て、この間、令和２年度の国勢調査においては人口減少局面に入ったことが確認されておりまして、高齢化社会の進展などが懸念されております。

また、気候変動ですとか市民ニーズの多様化、また、製造業・物流業の立地需要の増加とか、あと、広域幹線道路ネットワークの形成といった社会情勢の変化というところも出てきております。

こうした本市を取り巻く状況の変化に加えまして、今後総合計画の中間見直しが行われますので、これを踏まえて必要な見直しを行ってまいります。

特に激甚化・頻発化する気象災害ですとか、この前もございました地震災害への対応に向けまして、防災・減災、国土強靱化の取組が国を挙げて進められておりますので、こうした視点を強化するといいますか、新たに今回盛り込んでいきたいと考えております。

次に、立地適正化計画につきましては令和２年３月に策定をしておりますけれども、その後、令和２年９月に都市再生特別措置法改正がございまして、居住誘導区域内で行う防災対策、安全確保策を定める防災指針というものを計画に反映する必要が生じております。このため、この防災指針を現行の立地適正化計画に位置づける見直しを行います。

あと、立地適正化計画につきましては、令和６年度に策定から５年を迎えますので、中間評価の時期となってまいります。総合計画ですとか都市計画マスタープラン全体構想の見直しの状況も踏まえながら、こちらについても必要となる見直しを行ってまいります。

次に、「２の見直しの進め方」をご覧ください。見直しにあたりましては、人口や土地利用などの基礎的指標、またこれまでの施策、取組の実施状況などを踏まえまして見直し案を検討してまいります。両計画とも、先ほど申し上げたように、総合計画の見直し内容と整合を図るとともに、市議会や市民の方、関係団体等の意見も伺いながら見直し計画案を作成していく予定です。

現段階の予定となりますけれども、総合計画の見直しを終えた後に両計画の見直し案のパブリックコメントを実施する予定としております。都市計画マスタープランにつきましては令和７年１１月定例月議会での議案上程を、立地適正化計画については令和７年１１月頃に都市計画審議会にお諮りする予定です。

本市ではこれまでもコンパクトなまちづくりを進めてきておりまして、今回の見直しにつきましては、両計画に示す理念ですとか基本方針などの根幹となる部分につきましては今のものを継続しながら、都市を取り巻く状況の変化ですとか総合計画の内容を踏まえまして、対応が求められる分野の内容を更新するといった形で考えております。

両計画の見直しの考え方と進め方につきましては以上となります。

4分の2ページ以降、都市計画マスタープランと立地適正化計画の概要について資料を用意させていただいたんですけれども、お時間もございますので説明は割愛させていただきます。資料の方をまたご参照いただければと思います。

説明につきましては以上となります。

#### 【事務局】

続いて、先ほどの立地適正化計画に関連する内容になりますけれども、特定用途誘導地区についてご説明いたします。

まず1ページをご覧ください。市では総合計画において「WE DO 四日市中央通り」として、「居心地がよく歩きたくなる魅力的なまちなか」を形成することを目的として、近鉄四日市駅やJR四日市駅前の歩行空間の整備や再開発などに取り組んでいる状況でございます。

こうした中で、現在、中心市街地の再開発と併せて、市では民間事業者と新図書館を中心とした複合施設の整備を計画しております。資料上段のところにお示ししているのが、新図書館の整備予定場所になります。近鉄四日市駅の目の前というような場所になっております。ここへの施設の整備にあたりまして、都市計画法に基づく地域地区の一つである特定用途誘導地区という地区の活用を想定しているというようなところでございます。

特定用途誘導地区というのはどんな地区なのかということですが、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域というものがございまして、この区域の中に誘導したい施設、例えば行政機能だったり商業機能だったり教育・文化機能だったり、そういった施設を入れた場合に、建物の容積率、建物のボリュームを決めるものになるんですけれども、これを緩和していこうという制度になっております。

資料の裏側を見ていただきますと、都市機能誘導区域について四日市でどういう区域を設定しているのかというところですが、上段の地図、この赤枠の区域を都市機能誘導区域としております。近鉄四日市駅からJR四日市駅を中心とした地区になっておりまして、新図書館の整備場所についてもこの区域の中に入っているというところになります。

続けて下段を見ていただきますと、都市機能誘導区域の中に誘導する施設はどんなものなのかというところになっております。例えば市役所であったり、商業施設であったり、大学であったりと。この中に図書館も含まれているというものになっております。こうした施設を都市機能誘導区域に設置した場合に容積を緩和するということが、この特定用途

誘導地区というものの活用によって可能になってくるということになります。

現在、新図書館を含む建物の基本設計を民間事業者と進めている段階でございます。今後、建物の概要等、熟度が高まってきましたら皆様にお示しさせていただくとともに、当審議会においてご審議いただきたいというふうに考えております。

説明は以上となります。

## 《質疑応答》

### 【会長】

ありがとうございました。今の段階でご質問、ご意見があればお願いをしたいと思いません。

### 【G委員】

この特定用途誘導地域、これはすばらしい手法だと思っておりますが、そもそも需要がどれぐらい、個別の案件は案件でいいんですけど、そもそもこの都市機能誘導区域に対する需要という意味で容積を使い切っているのは何%ぐらいありますか。

### 【事務局】

具体的に中心市街地でどのぐらいの容積を使い切っているという数字を持ち合わせてはいないんですけども、用途地域ごとの限界の容積率を目いっぱい使っているというところまでは行っていないのかなというふうに思っています。

しかしながら、中心市街地は建物も連立しておるわけですので、なかなか用地として厳しいという状況の中で、中心市街地の利便性を高めていく上で、こういう制度を使っていけないかなというふうに考えたというところでございます。

### 【G委員】

別に反対するものではなくて、こういうことで規制緩和をしながら望ましい施設立地を図るというのはいいと思います。

さらに、例えば、床をこういうものを入れてくれれば何かアメがあるみたいな手法もあると思うんですね。要は都市機能誘導施設じゃないんだけど、こんな床を入れてくれたらプラスアルファがあるみたいなものもあってもいいなと思っているので、そんな手法も同時に検討していただくと、より望ましい形になっていくかなという気がしております。以上でございます。

### 【E委員】

都市計画マスタープラン全体構想の見直しのところで、説明の中でも令和2年9月の都

市再生特別措置法改正で義務づけられたというところで、居住誘導区域内で行う防災対策、安全確保策というふうにあるんですけど、居住誘導区域というのは、いわゆる災害リスクが高いエリアなんだろうなどは思っているんですけども、違いますか。

#### 【事務局】

居住誘導区域につきましては市街化区域内でまず定めるという形になっておりまして、市街化区域の中で居住を誘導すべき場所というのがどういったところかという話になってくるんですけども、四日市市の場合は、災害に着目しますと、河川の洪水と高潮、あと内水と津波、あと土砂災害とかもあるんですけども、水関係でいくと大きく四つほど災害がございます。

その中で、特に市街化の中で結構大きな範囲、そういった浸水のエリアになってくるといって、どういったところを居住誘導していくかというところで、当初策定時にいろいろ検討しておりまして、そうした中で特に津波につきまして、浸水深が2メートルを超えるエリアというところは、住宅が全壊する確率が飛躍的に上がるというものが三重県のほうから指針で出ております。

併せて津波につきましては、地震がいつ起きるか分からないといったところで、避難がなかなか間に合わない方もおられる可能性があるというところで、危険性が高いというのと避難までの時間が非常に少ないというところのこの二つがございますので、津波の2メートルの区域につきましては居住誘導区域から除外したという経緯がございます。

それ以外の洪水の浸水区域につきまして、立地適正化計画の策定時には洪水の浸水想定までしか公表されておりませんで、そのときには洪水について、事前に災害が来ることがある程度予測できますので、人の命という面では事前に逃げるということがございましたので、居住誘導区域には入れたという経緯がございます。

なので、居住誘導区域内、災害リスクがないかというところではないというところなんですけれども、そうした中でどういった対策を練られているのかというところを、しっかりと立地適正化計画の中に位置づけるというのがこの法改正の内容になっております。

ただ、この立地適正化計画で新たに施策を打つというよりは、今まで市が取り組んできています防災につながる取組というものを、この立地適正化計画において、地区ごとに、例えばこのエリアならこういった対策がされているというところを確認するといえますか、そういったことが必要になってきて、そこで例えば足りていないとかというときに、どういったことが必要になってくるかというようなところを考えていくものになるのかな

というふうと考えております。

#### 【E委員】

それは理解するところなんですけれども、あえて今紹介したところの前に、激甚化・頻発化する云々で国土強靱化ということを今回盛り込むというふうになっておるんですよね。そうすると、居住を誘導するエリアについての防災対策はできることをやりましょうという話なのでしょうけど、逆にこのところは災害リスクが高いですよねというところはあると思うんですよ。そこに対する、そこからの安全エリアの誘導であるとか、災害リスクエリアの線引きというか、あまり線引きをするといろいろな土地の価値云々もあるんでしょうけれども、その辺の災害リスクの高いところからリスクの低いところへの誘導ということも今後考えていかなあかんと思っているのが一つ。

あと、前段の今の議論の中で、開発に伴う雨水対策が問題になってきていると思うんです。具体的に話があった田んぼ一反にソーラーを設置したり、ミニ開発が乱発すると雨水対策計画そもそもがないということもあって、だから、雨水対策のトータルの考え方も盛り込まなあかんと思っておるんですが、この二つについて捉え方はどういうふうにお考えでしょうか。

#### 【事務局】

立地適正化計画につきましては、災害リスクの高いところから居住を誘導するというようなところなんですけれども、その定義というところをどこに置くかというのは、行政である程度裁量が認められているといたしますか、各地域の特色がございますので、特に危険なところというのが土砂災害の特別警戒区域というところと急傾斜地崩壊危険区域といった、開発許可でも家が建てられないようなところは、そもそも居住誘導区域には入れてはならないというふうに法律上なっているんですけれども、それ以外の浸水想定ですとか、そういったところにつきましては、各都市の都市構造とかというところもございまして、各行政が検討しているというところになっています。

今、四日市市につきましては、特に危険度が高いというところで、津波の浸水想定2メートル以上の区域というところを、現状では居住誘導区域から除外することというふうにさせていただいています。

今後、防災指針の検討をしていくに当たりまして、高潮ですとかそういったところが立地適正化計画の策定後に県のほうから公表されていますので、そういったところをもう一度整理をしながら、災害リスクを確認しながら、そういったところをどうしていくのかと

いうところは、確かに検討はしていかないといけないんですけども、それは今後、これからやっていくというところになってこようかと思えます。

あと、開発に伴って雨水の排水がどうなっていくかというところなんですけれども、市街化区域の中に確かに農地はたくさんございまして、そういったところの今開発というものが進んでいるところがございます。

そういったところの開発は、法律上認められている部分がございますので、やむを得ない部分があるんですけども、そういったところの開発基準でしっかりと規制をかけながら、一定規模のものについては調整池の設置を義務づけていくというところと、あと、市街地につきましては、この前もこの都市計画審議会でご審議いただきましたけれども、六呂見の調整池をつくったりとか、貯留管を入れたりとか、そういった昨今の雨水の状況に対して必要な整備というものは別途進めていくというところでき取り組んでいくというふうになってくるのかなというところがございます。

#### 【E委員】

これ、都市マスタープランの大体20年ぐらいの規模の中でやる中で、今回中間見直しみたいな形だと思いますけれども、20年という社会情勢が大きく変わってきますので、今のご答弁だと、例えば前段の災害リスク云々という話だと、立地適正化計画の範囲の中の答弁をされているように思うんですね。都市マス、四日市全体の中での検討だと思いますので、今後の検討だと思いますが、しっかり踏み込んだ議論をしていただきたいと思えます。

#### 【会長】

ほかに何かご意見ございますか。それでは、時間が超過してしまいましたが、どうもありがとうございました。本日の都市計画審議会の議事に関してはこれで終了とさせていただきます。事務局にお返ししますので、何かあればお願いします。

#### 【事務局】

長時間にわたり熱心なご議論、それから貴重なご意見、ありがとうございました。

128号議案の用途地域の変更及び129号の常磐地区のマスタープランにつきましては附帯意見をいただいておりますので、事務局のほうで整理をしまして、丸山会長とも確認をしまして進めさせていただきたいと思えます。