

第 61 回 伊勢市都市計画審議会
議事録要旨

令和 2 年 8 月 4 日

第 61 回伊勢市都市計画審議会

日 時 令和 2 年 8 月 4 日 (火) 午前 10 時から

場 所 伊勢市役所本館 3 階委員会室

委員出席者 浅野 聡 河之口 学 伊藤 良栄
笠原 正嗣 富本 真理子 西井 一比古
坂谷 隆徳 野口 佳子 小山 敏
宿 典泰 世古口 新吾 赤坂 知之
河村 幸久 竹本 訓子 中出 睦
森井 美恵

出席幹事等 市長 鈴木 健一
副市長 福井 敏人
都市整備部長 森田 一成
都市整備部次長兼監理課長 荒木 一彦
都市整備部参事 松田 学
都市計画課長 中村 哲也
基盤整備課長 倉野 隆弘
都市計画課主査 谷口 尚
営繕課長 坂谷 和則
学校統合推進室 丸山 光
伊勢広域環境組合業務課長 柑子木 清仁
伊勢広域環境組合業務課主幹兼整備推進係長 吉村 直樹

事務局 計画係長 大西
計画係 小長谷・大野・阿部
伊勢広域環境組合業務課整備推進係 竹内

司会進行 事務局 (中村課長)

傍聴人 0 名

議事録署名 小山委員、竹本委員 (議長指名)

【内容】

審議案件

- 議案第 1 号 伊勢都市計画学校の変更（伊勢市決定）について
- 議案第 2 号 伊勢都市計画用途地域の変更（伊勢市決定）について

事前説明案件

- 事前説明案件 1 伊勢都市計画用途地域の変更素案について
- 事前説明案件 2 伊勢都市計画特別用途地区の変更素案について

報告案件

- 報告案件 1 伊勢都市計画ごみ処理場（一般廃棄物処理場）の変更素案の縦覧結果について
- 報告案件 2 伊勢都市計画特定用途制限地域の変更素案の縦覧結果について
- 報告案件 3 環境影響評価方法書の概要の縦覧結果について

（詳細は別紙のとおり）

<閉会>

【発言内容】

審議案件

議案第1号 伊勢都市計画学校の変更（伊勢市決定）について

議案第2号 伊勢都市計画用途地域の変更（伊勢市決定）について

説明

◆ 事務局

議案第1号「伊勢都市計画学校の変更（伊勢市決定）について」及び議案第2号「伊勢都市計画用途地域の変更（伊勢市決定について）について」の資料に沿って説明。

詳細な内容については議案書及び議案関連資料参照

意見・質問

◆ 会長

本件案件については第58回及び第60回の都市計画審議会で、委員の皆さんの意見を伺い、その後に縦覧を行ったが、縦覧の結果も報告があったとおり、意見の提出はないという状況である。

今の説明について意見、質問等あるか。

（意見なし）

議案第1号伊勢都市計画学校の変更（伊勢市決定）について、原案に同意する旨、答申したいが、異議はないか。

<異議なし>

議案第1号伊勢都市計画学校の変更（伊勢市決定）について、原案に同意する旨、答申する。

また、議案第2号伊勢市都市計画用途地域の変更（伊勢市決定）について、原案に同意する旨、答申したいが、異議はないか。

<異議なし>

議案第2号伊勢都市計画用途地域の変更（伊勢市決定）について、原案に同意する旨、答申する。

事前報告案件

事前報告案件1 伊勢都市計画用途地域の変更素案について

事前説明案件2 伊勢都市計画特別用途地区の変更素案について

説明

◆ 事務局

事前説明案件1「伊勢都市計画用途地域の変更素案について」及び事前説明案件2「伊勢都市計画特別用途地域の変更素案について」の資料に沿って説明。

詳細な内容については事前説明案件資料参照

意見・質問

(質) 委員

本市のまちづくりを行う上で、まず都市計画を決定し、その計画に基づいて様々な整備を行い町が発展していくというのが本来の姿であろうかと思うが、今までを見ると後追いで現状に合わせて用途地域の変更をしていることがよく見受けられる。今回もそうだが、工場が撤退した時点で、この地域をどうしていくか、用途地域の変更や都市計画の変更をしていくことが必要だったのではないか。

(答) 事務局

委員が言われる通り、都市計画として最初に定めて、用途地域での誘導等をしていくというのが理想ではあるが、工場が閉鎖されてから、今後の計画が立たない場合や、工場をもう一度稼働させていただくなどの情報が入ってこないということもあり、現在後追いで用途地域を設定させていただいている状況になっている。

ただ、実際は宅地開発等が行われると同時に、店舗や事務所等が立地している状況であり、良好な住環境が形成されている中で、用途地域を現状の工業地域のままにしておいた場合、現在、事業が未定となっている土地において環境を悪化させる工場が立地するなど、周辺の住環境との間に問題が生じるおそれがあるので、このようなことを防ぐため、今回の用途地域の変更及び特別用途地区の指定が必要となった経緯になる。

(質) 委員

それは後追いの理由だと思うが、人口が急増しているこの小俣地区において、当初からこの跡地は、宅地開発に良いのではないかと私は思っていたが、当局も最初から宅地開発として考えていれば、このようなことにはならなかったと思うがどう考えているか。

(答) 事務局

売買の計画を事前に掴めればよかったが、都市計画課の窓口にも用途地域の照会や様々な相談がある中で、工業地域として確認した方から開発や建築等の計画をされている状況であったため、用途地域変更の手続が進む状況ではない中で、工業地域として理解されて、土地を買われた方も見えるので、用途地域を先に決めることはできなかった。

(質) 委員

3 ページで、右上の変更前というところで、今回対象になるのが工業地域である。第一種住居地域というのが書いてあるが、0ha となっているので、表で第一種住居地域を表示する意味がわからない。

5 ページの理由書の部分で、東部分は現在工業地域で計画図を見ても宅地になっているということで、第一種住居地域というのは良いと思うが、西側部分について、工業地域として購入されたと言われたが、現状トライアルとトーエネックについては、準工業地域でなくても既存不適格にはならないと思う。虎屋については工業系の地域でないといけませんが、本来だと今回の変更で住居系地域にするべきものだと思うが、虎屋の工場が既存不適格になるということで、西側半分は、準工業地域として残すということになる。実際に、工業地域と準工業地域の違いが、理由書にも書いてあるように環境を悪化させるおそれのない工業の利便を図るということ、悪化させるおそれがないという部類はあるが、準工業地域は危険性や環境悪化のおそれがやや多いものということになり、工業地域の場合は危険性が大きい、また環境のおそれもあるということが違いである。

結局は危険性が大きいか小さいのか差になり、面積的にも問題はなく、第一種住居地域と工業地域が隣り合わせになり、将来この地域が、工場として使われる可能性はゼロではなく、住居系と工業系が隣接しており違和感を覚る。

現在の状況を虎屋の部分だけを考えて、設定しているのはどうなのか。逆に言うと、変更する対象地域を虎屋の部分となる 9 から 14 を現況のままの用途地域で変更することはできないのか。

(答) 事務局

1 点目の計画図に記載の第一種住居地域の 0ha については、計画図に記載の区域界図面左側の 11、12、13 の点で囲まれた場所が現在、第一種住居地域となっているが、地形地物に合わせた用途界に変更するというので、この部分を準工業に取り入れているが、面積的には小数点第一位で表示すると 0.0ha となる。

(質) 委員

存在しているということで良いのか。

(答) 事務局

存在している。

(質) 委員

虎屋だけを準工業にすると面積的に小さいので、変更することができないという話だが、今回変更する地域をトーエネックまでの地域で変更すれば良いのではないか。

(答) 事務局

いずれにしても、用途の指定基準として、面積要件を持って基準を設定しており、2ha以上のまとまった土地を用途地域の指定の基準としているため、虎屋の面積だけでは基準をクリアできないと考えている。

(質) 委員

用途変更の際の面積指定をするときにということではないのか。
それを対象にしなければ、今回は何も起こらないのではないか。

(答) 事務局

残す場合であっても地区として2haという規模で考えているので虎屋の敷地だけでは規模として小さい工業地域が残ることになるので、今回はこのような形にしている。

(質) 委員

そうすると、危惧されることは第一種住居地域と準工業地域が、隣接することになるため、もう一度再考した方が良いのではないか。委員から話があったようにこの地域をどう考えるかである。

例えば、トライアルが違う工場として存在したときに、住居系と工場が隣接することになる。違う地域でもこのような問題があった記憶があるので、非常に危惧をする部分となる。今回の対象地域は黄色部分で申請し、工業地域のまま何もしなかった場合、将来的にどうなるか、この地域を考える方がまだ良いと思う。今回変更を挙げることは認めることになる。

(答) 事務局

委員の意見はごもつともであるが、現状の工業地域のまま残すよりは、準工業地域に1ランク環境に配慮する方が良いという考えで今回変更を考えている。

今後こちらの土地利用の趨勢等が変わるようなことがあり、住宅地の開発等が増えた後の住居系に、改めて誘導していきたいと考えているが、工業地域のままにしておくよりは、準工業地域に変更する方が良いと考え、今回の案になっている。

(質) 委員

準工業地域と工業地域とはどう違うのか、違い説明していただきたい。

(答) 事務局

工業地域では火薬類の製造や、消防法に規定する危険物の製造といった工場が建てられてしまうことになり、準工業地域ではそこを抑制することができるので、準工業地域で検討している。

(質) 委員

危険性と環境悪化のおそれがやや多いものが準工業地域になる。火薬類については特定な工場なので建てられないが、違う工場ができる可能性はある。

準工業地域に指定しなければいけない理由にあまりならない、本来は住居系か商業系が建つべきだと思うが、現実では虎屋があることから、準工業地域にするということ自身が、筋が通らない、今回用途地域を変更するという意味合いから、もっと違った意味での変更を考えるべきだと思います。

(答) 事務局

補足であるが、委員が言われる住居系にした場合においては、都市計画だけではなくて、騒音規制法などの別の法律により、工場の立地が不適格になるので、そこも考慮して準工業地域とした経緯もあるので、理解いただきたい。

◆ 会長

委員の意見もよくわかるが、どこを将来目標に設定するかの違いだと思うので、事務局の説明は現状のものから現実的な案としては、工業地域が住居系に隣接するよりは、準工業地域としワンランク規制を厳しくするという判断だと思う。用途地域の制限の詳細を見て、根拠を明確に示すとともに、必要に応じて理由書の表現も変更した方が良いという意見だと思うので、今日が決定ではない

ので、次回までに今の意見をもとに説明の仕方を修正するという事で良いか。宿題として、事務局で検討していただき、再度委員の皆様にご説明していただきたい。

(意) 委員

会長が言われたことで、大体総括されているが、工業地域から準工業地域にして、将来的には住宅地域にできればという、市の姿勢を示すという意味では良いと思う。

将来的にはこのようにしたいという願望をあまり明文化するという事は、何と申し上げられないが、トライアルが撤退したときにその土地をどのように使うかを市役所の中で明記されて、次に引き継がれていく行動指針につながれば、今ここで準工業地域という姿勢を示すという意味では良いと思う。

(意) 委員

先ほど議論の中で、理由書も含めて検討して文言も考慮するとのことでしたので、トライアルの北側の土地も、実際どのようにするのか市としての考え方を、住居系として使っていく考えなのか。このまま商業系も誘致できるような土地として残しておくのか、一定程度の説明を次回理由書の中でしていただければ、今後の方針が明確になるのではないかと考える。

◆ 会長

今の意見も次回に向けての宿題とさせていただきます。

(意) 委員

小俣の地区では、住宅地が大変多くなってきている、現在未利用地の所については、伊勢市の土地ではなく、民間の所有地となっているため、民間が工業用地ということを理解して取得し、商業用地としても使えるということから、計画もあるのだと思う、周辺が住宅になってきたことから、未利用地の所も、住居系の用途地域に変更しようということは、市の方針で決められることではない。

事業者が住宅地が増えていることから、未利用地部分を住宅地にするというような方向性が決まった場合、その未利用地の部分だけをまた第一種住居に変えるということが、後追いのようなではあるが、現実的だと考える。

また、特別用途地区をここにかけているが、床面積が10,000㎡を超える大型の集客店舗を制限するという事だが、10,000㎡とはどれくらいなのか、周りを確認してましたらトライアルの建物でおよそ5,500㎡になる、トライアルが2階建てになったり、この倍の面積の商業施設だったり制限されるこ

とを理解すれば良いかと思ったが、これだけ住宅地が増えると、ここは商業地に使うことが多いのだと思うので、工業地域のままだと、商業施設だけでなく、工場もできる可能性があるので、準工業地域にする判断が最良の選択であると思う。

◆ 会長

一つの将来のこの場所の土地利用についての意見ということである。

今の意見も踏まえて、複数の委員から意見いただいたので、それを踏まえて次回、説明用の資料を作ってください、再度委員に説明させていただくので、聞いていただき用途地域の変更について意見をいただきたい。

(質) 委員

大規模集客施設制限地区の特別用途地区は、準工業地域に指定するもので良いか。

(答) 事務局

準工業地域と商業地域に指定するものである。

◆ 会長

ベースの用途地域が工業地域のままだと大規模集客施設の特別用途地域は指定することができないため、市の判断としてはワンランク住居系に近づけているのではないか。かつ、現在コンパクトシティのまちづくりを伊勢市として方針を掲げているので、それとの関係も踏まえての判断かと思う。

報告案件

- 報告案件 1 伊勢都市計画ごみ処理場（一般廃棄物処理場）の変更素案の縦覧結果について
- 報告案件 2 伊勢都市計画特定用途制限地域の変更の縦覧結果について
- 報告案件 3 環境影響評価の概要の縦覧結果について

説明

◆ 事務局（大野）

報告案件 1 「伊勢都市計画ごみ処理場（一般廃棄物処理場）の変更素案の縦覧結果について」及び報告案件 2 「伊勢都市計画特定用途制限地域の変更素案

の縦覧結果について」及び報告案件3「環境影響評価の概要の縦覧結果について」の資料に沿って説明。

詳細な内容については当日配布資料参照

意見・質問

(質) 委員

伊勢市都市計画ごみ処理場の変更素案の関係で、当日配布となった経緯を教えてください。

(答) 事務局

当日資料6ページの左側に現在この段階と書かれた公聴会を先日7月29日の夜に開催したのだが、公聴会で公述される方の意見も踏まえた市の見解を作成する中で、事前に配布するスケジュールには間に合わなかった。しかし、公聴会での意見についてはできるだけ早く報告させていただきたいと考え今回当日配布とさせていただいた。資料を見る時間が取れなかったことに対しては申し訳ないが、理解いただきたい。

(意) 委員

了解した。そういった事情もあるのだと思うが、この案件については伊勢市と伊勢広域環境組合が同時に進めている案件で伊勢市の住民からも注目されている案件である、今回素案の縦覧結果であったり、環境影響評価方法書の縦覧結果であったりというものは、伊勢広域環境組合の一市三町で進めている議員は知りようがない。伊勢広域環境組合の関係者にも本案件の資料が配布された上で、今回都市計画審議会の中で報告するのであれば問題はないが、都市計画審議会に載せるために急遽この案件が出されていることに、違和感を覚えます。

反対意見の中でも地域との関係を十分考慮していくと答えているのだと思うので、今回の案件のようなものが都市計画審議会に報告として出されているが、報告だから良いというわけではないので、もう少し丁寧にやる必要があるので考え方を聞かせていただきたい。

(答) 事務局

ご指摘のとおり、内容について十分に見ていただけるように、今後はそのあたりのことも考え、資料の配布をなるべく早くさせていただきたい。

また、事業者の伊勢広域環境組合とも連携させていただき、組合議会についても資料等を配布できるようにする。

(意) 委員

今回急ぎ足で手続きを行っており、本日の審議会にかけること自体が良くないと感じたので質問させていただいた。

この案件について反対ではないので、進める立場として、住民の方、各地域、三町の方にもご理解がいただけるような進め方をさせていただかないと、今後問題になるおそれもあるので、慎重に手続きをお願いしたい。

(質) 委員

13 ページ 10 番の地域概況のところ、宮川用水の給水管が下を通っている話があるが、宮川用水は三重県では珍しく通年で水を流している。具体的な工事の計画には入っていないと思うが、水稲が終わった後から工事をするような計画があるのであれば、冬の間も水を流す手当をしていただかないと影響が大きくあると思うので、配慮いただきたい。

(答) 事務局

今後、建設候補地となる敷地にも、宮川用水のパイプラインが設置されていることは認識している。意見をいただいたように宮川用水については年中通水があるという状況であるので、建設の際は地元の施設管理者等と連絡を密に取らせていただき、施設の対応をしていきたいと考えている。

(質) 会長

この案件については、審議の場ではなくあくまで報告ということで良いか。

(答) 事務局

報告案件になる。

◆ 会長

委員よりご意見があったが、丁寧に進めていただくことはとても重要である。

公聴会で反対意見が複数出てきているので、できるだけ事前の説明等を丁寧にすることで対応していく必要がある。

<閉会>