

## 津都市計画地区計画の変更（津市決定）

都市計画戸木・野田地区地区計画を次のように決定する。

名 称		戸木・野田地区地区計画
位 置		津市戸木町、野田 地内
面 積		約 14.6 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は市街化調整区域に在るが、伊勢自動車道久居インターチェンジから北約1.5km、国道23号中勢バイパスから西約1.5kmの内陸部に位置し、交通アクセスが良好で、災害リスクが低い工業団地としての利用に適している。また、津市都市マスタープランでは内陸部工業エリアとして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・充実に努める区域である。以上のことから、市街化調整区域における地区計画であるため、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する。
	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、周辺環境に配慮して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。
	地区施設の整備方針	当該地区のアクセスを担う幹線道路（幅員10.0m以上）を整備して工業系用地としての機能確保を図る。 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。 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。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、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、周辺の環境に配慮した建築物等の誘導を図る。
地区整備計画	道路	区画道路 幅員10.0m以上 延長 約 520m
	調整池	第一調整池 約0.45ha
		第二調整池 約0.08ha
第三調整池 約0.51ha		

	模	緑地	約 2. 2 h a
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 (建築してはならない建築物)	<p>次の各号の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第二（わ）項に掲げる建築物</li> <li>2. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>3. 巡査派出所、郵便局その他これらに類するもの</li> <li>4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>5. 老人福祉センター、児童福祉施設その他これらに類するもの</li> <li>6. 公衆浴場</li> <li>7. 診療所その他これに類するもの</li> <li>8. 自動車教習所</li> <li>9. 畜舎</li> <li>10. 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 で定める処理施設の用途に供する建築物</li> <li>11. 体育館その他これに類するもの</li> <li>12. 展示場、ショールームその他これらに類するもの</li> <li>13. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</li> <li>14. 店舗、飲食店、遊技場、集会場その他これらに類するもの</li> <li>15. 事務所（立地施設に附帯するものを除く）</li> </ol>
建築物の容積率の最高限度		2 0 0 %	
建築物の建蔽率の最高限度		6 0 %	
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界線から 3. 0 m 以上離さなければならない。	
<p>備 考</p> <p>表中「建築基準法別表第二」とあるのは、「都市緑地法等の一部を改正する法律」（平成 2 9 年法律第 2 6 号）により改正された建築基準法別表第二をいう。</p>			

「区域は、計画図表示のとおり」

理由

別紙理由書による。

## 理 由 書

本市では、公的工業団地を整備し、企業誘致を進めてきたが、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いる。

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ってきているが、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る。

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った。

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。」と方針を示している。

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ある。

また、当地区は市街化調整区域内に在るが、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、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る。

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既存道路の処理能力の範囲内であることが推計されている。

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ある。