

審議会等の会議結果報告

1 会議名	第30回津市都市計画審議会
2 開催日時	令和5年8月23日(水) 午前10時から午前11時30分まで
3 開催場所	津市役所4階 庁議室
4 出席した者の氏名	(津市都市計画審議会委員) 浅野聡、津田由美子、森秀美、草深靖志、安積むつみ、八太正年、石川禎紀、柏木はるみ、保田勝平、山路小百合 (事務局) 都市計画部長 宮田雅司 都市計画部次長 草深寿雄 都市計画部都市政策・開発指導担当参事 山崎浩史 都市政策課大門・丸之内まちづくり担当副参事(兼)商業振興労働課大門・丸之内活性化担当副参事 酒井亮 都市政策課長 山村武寛 都市政策課大門・丸之内まちづくり・新都心軸担当主幹 畠山和之 都市政策課都市計画・景観担当副主幹 高須賀弘平 都市政策課都市計画・景観担当主事 近藤悠介
5 内容	(1) 開会 (2) 会長・副会長の選出 (3) 議題 津審議第85号 安濃都市計画ごみ処理場の変更(津市決定) 津審議第86号 工業用地の確保に関する方針(案)について (4) その他 (5) 閉会
6 公開又は非公開	公開
7 傍聴者の数	0人
8 担当	都市計画部都市政策課都市計画・景観担当 電話番号 059-229-3181 E-mail 229-3177@city.tsu.lg.jp

議事の内容 別紙のとおり

都市計画部長

【開会宣言及び挨拶】

事務局

本日は司会進行を務めさせていただきます、都市政策担当の山村でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは審議会を進めてまいりたいと思いますが、任期の中で初めてお集まりいただきましたので、ここでまず各委員の方々のご紹介をさせていただきます。

國學院大学 観光まちづくり学部 教授 浅野 聡 様でございます。

続きまして、津商工会議所 女性会 副会長 津田 由美子 様でございます。

続きまして、中勢森林組合 代表理事組合長 森 秀美 様でございます。

続きまして、公益社団法人三重県宅地建物取引業協会 津支部副支部長 本部理事 草深 靖志 様でございます。

続きまして、津市議会議員 安積 むつみ 様でございます。

続きまして、津市議会議員 八太 正年 様でございます。

続きまして、津市議会議員 石川 禎紀 様でございます。

続きまして、津市議会議員 柏木 はるみ 様でございます。

続きまして、津市議会議員 保田 勝平 様でございます。

続きまして、津市議会議員 山路 小百合 様でございます。

なお、本日、三重大学 人文学部 教授 豊福 裕二 様、津商工会議所 副会頭 小柴 眞治 様、津市農業委員会委員 第1農地部会部会長 太田 義政 様、白塚漁業協同組合 代表理事組合長 橋本 信満 様、津市自治会連合会 副会長 岸本 丞弘 様につきましては所用によりご欠席でございます。

以上、15名の委員の方々でございます。

それでは、会議次第に従いまして、「2 会長・副会長の選出」について、お願いしたいと思います。

選出につきましては計画審議会条例第6条第1項に基づきまして、学識経験者として任命させていただきました方々から委員の選挙により、会長および副会長1名を定めることとなっております。

事務局といたしましては、まず、仮議長を選出していただき、仮議長の議事進行のもとで、会長をご選出していただき、その後は、新たな会長の議事進行により、副会長のご選出をお願いしたいと思います。いかがでございましょう。

委員一同

異議なし

事務局

ありがとうございます。異議なしとのお声をいただきましたので、事務局から仮議長を推薦させていただきたいと存じます。

学識経験のある方として任命された方々から会長・副会長を定める、となっておりますことから、仮議長につきましては、市議会議員の方からお願いしたいと存じます。

また、今、ご出席いただいている市議会議員の皆様の中で、年長の方

	にお引き受けいただければと考えておりますが、いかがでしょうか。
委員一同	異議なし
事務局	ありがとうございます。それでは恐れ入りますが、八太委員、仮議長をお引き受けいただきたいと存じます。
	【八太委員が議長席に移動】
仮議長（八太委員）	おはようございます。 それでは、仮議長を務めさせていただきますのでご協力をお願いしたいと思います。 本日の審議会の成立の可否について、事務局より報告をいただきたいと思ひます。どうぞ。
事務局	はい、申し上げます。 ただいま審議会委員 15 名中 10 名の方がご出席いただいておりますので、津市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定によりまして、会議は成立しております。
仮議長（八太委員）	はい、会議の成立を認めます。 それでは、会長の選出を行いたいと思ひます。 学識経験のある方として任命された方々から、会長、副会長を定めるとのことですので、まず会長について、どなたがご推薦いただけないでしょうか。
草深委員	学識経験者として都市計画を専門とされ、前回も会長を務めていただいている浅野先生を推薦いたします。
仮議長（八太委員）	浅野先生とのご発言がありましたが、いかがいたしましょう。
委員一同	異議なし
仮議長（八太委員）	異議なしの声をいただきましたけど、皆さんご異議ございませんね。それでは浅野委員お引き受けをいただけますか。
浅野委員	はい、お受けいたします。
仮議長（八太委員）	それでは浅野委員を会長に選出させていただいていただきたいと思ひます。 仮議長としての私の役目はここまででございます。 以降の議事進行につきましては浅野会長をお願いいたします。どうぞご協力をお願いいたします。ありがとうございました。
事務局	ありがとうございました。自席にお戻りください。

【八太委員が自席に移動】

事務局

会議の議長は、津市都市計画審議会条例第7条第1項の規定によりまして、会長が務めることとなっております。浅野会長、議長席にご移動ください。それではよろしく願いいたします。

【浅野会長が議長席に移動】

議長（浅野会長）

皆さんおはようございます。お忙しい中の委員の皆様はご出席いただきどうもありがとうございます。

私は仕事を初めてからずいぶん経っております。今年の3月に30年間勤めていた三重大学を退職しました。4月からは東京の方に単身赴任で國學院大学というところに行っております。

それでは引き続きですね、今期も津市都市計画審議会の司会進行を務めますのでどうぞよろしく願います。

早速進めていきたいと思えます。まず、副会長の選出に移りたいと思えますけれども、どなたかご推薦ございませんでしょうか。

草深委員

浅野会長からご推薦いただいたらどうでしょうか。

議長（浅野会長）

私からの推薦でもよろしいでしょうか。

委員一同

異議なし

議長（浅野会長）

ありがとうございます。

それではですね、都市計画区域内外の森林をご専門にされていて、前回も副会長をしていただき、私と一緒に審議会の運営に携わっていただいた森委員に副会長をお願いしたいと思えますけど、皆さんいかがでしょうか。よろしいですか。

委員一同

異議なし

議長（浅野会長）

ありがとうございます。

それでは森副会長ということでよろしく願いいたします。副会長席にご移動ください。

【森副会長が副会長席に移動】

議長（浅野会長）

森副会長から一言ご挨拶をお願いいたします。

森副会長

おはようございます。副会長という大役を務めさせていただくことになりました。皆様のご協力を賜りまして、しっかり努めていきたいと思えます。どうぞよろしく願います。

議長（浅野会長）

どうもありがとうございました。ではまず、事務局、会議の公開について説明願います。

事務局	<p>本会議は津市情報公開条例第23条の規定に基づいて、公開し、一般市民の方の傍聴席を設けております。また、会議の結果を発言者の氏名と共に、ホームページで公表させていただきますので、ご了承のほどよろしく申し上げます。</p>
議長（浅野会長）	<p>それでは早速審議を進めさせていただきます。</p> <p>本日の審議事項ですけれども、手元の資料でございます通り、安濃都市計画ごみ処理場の変更と工業用地の確保に関する方針（案）の二つの案件になります。</p> <p>それでは委員の皆様におかれましては事務局からの説明を聞いた後、ご意見をお伺いしたいと思います。</p> <p>事務局から本日の傍聴者の状況について説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>本日の会議における傍聴者はありません。</p>
議長（浅野会長）	<p>はい、わかりました。</p> <p>それでは傍聴者はみえないということですので、このまま進めていきたいと思っております。</p> <p>それでは議案の審議に入りたいと思っております。津審議第85号安濃都市計画ごみ処理場の変更（津市決定）についての説明を事務局からよろしくをお願いいたします。</p>
事務局	<p>それではご説明をさせていただきます。</p> <p>前方のスクリーンまたは、お手元の資料をご覧ください。</p> <p>こちらが総括図です。緑色の四角が安濃総合支所で青色の丸が伊勢自動車道安濃サービスエリアです。赤色の枠で囲まれている箇所が今回、都市計画を変更し廃止しようとする安濃村清掃センターです。</p> <p>続いて総括図の拡大図です。</p> <p>詳細については後ほどご説明いたします。</p> <p>まず都市計画ごみ処理場について説明いたします。</p> <p>ごみ処理場は都市計画法第11条第1項第3号における都市施設の種類で、安濃村清掃センターは一般ごみのごみ処理場として都市計画決定しているものです。都市計画法第11条第2項において都市計画に都市施設の種類、名称、位置、区域、面積が定めることとなっております。</p> <p>現在の都市計画決定についてご説明いたします。</p> <p>昭和48年7月に当初決定し、名称は安濃村清掃センター、位置は安芸郡安濃村大字安濃字下大谷2659、面積は約1ha、処理能力は一日当たり10tとしています。</p> <p>都市計画の変更理由をご説明いたします。</p> <p>安濃村清掃センターは旧安濃村の家庭ごみの処理を目的に、昭和48年にごみ処理場として都市計画決定されたが、昭和61年に安芸美地区清掃センターの開業に伴い、その役割を終えました。その後、平成13年から平成19年まで民間事業者に土地を貸与し生ごみ消滅・減量・堆肥化実証実験設備用地として利用させるなどしてきましたが、令和5年に津市として今後ごみ処理場として利用しないものと決定したことから、安濃村清掃センターを廃止するものです。</p> <p>なお、現在、安濃町の家庭ごみについてはクリーンセンターおおたか、</p>

西部クリーンセンター等で適切に処理されています。

また、都市計画決定は県で決定するもの、市町村で決定するものがありますが、都市計画法施行令第9条2項に規定される、産業廃棄物の処理施設については決定権者は三重県となりますが、本施設は一般ごみの処理施設ですので市町村の決定であり、当初決定は安濃村で決定、今回変更し、廃止することについては津市で行うこととなります。

こちらが安濃町における家庭ごみ処理の変遷です。

安濃町における家庭ごみは昭和48年から昭和61年までは安濃村清掃センターで、昭和61年から平成18年までは津市安芸美清掃センターで処理しており、市町村合併後の平成18年から現在においては津市クリーンセンターおおたかや西部クリーンセンター等で処理されています。

都市計画変更に係る地域との合意形成について、説明いたします。

令和5年6月、7月に関係自治会長に対して都市計画の廃止についての説明をし、了承をいただきました。

また、令和5年7月に関係自治会住民に対して都市計画の廃止についての文書を回覧しましたが、意見はありませんでした。

本都市計画の変更の縦覧結果を説明いたします。

縦覧の周知については、公告以外にも津市ホームページへの掲載と安濃町の自治会への回覧を実施いたしました。縦覧方法としましては、場所は津市役所と安濃総合支所の2か所、縦覧日は令和5年8月1日～15日の2週間で実施しました。その結果は縦覧者は1名であり、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上でございます。

議長（浅野会長）

どうもありがとうございました。

それではただいま説明がありましたけれども、委員の方からご質問などはございますか。

八太委員

八太です。どうぞよろしくお願ひします。質問はありませんが、この施設はですね市町村合併の前は町村で管理しておったということで、市町村合併後の現在は津市の管理になったと理解していますが、その津市の廃棄物の処分場は今ご説明いただいたとおり、クリーンセンターおおたかと西部クリーンセンターで合併した10市町村のごみの処理がきちっとできる施設だと思っていますので、今まで手続きをとっていただいたように、問題無く私は了解したいなと思っています。

議長（浅野会長）

どうもありがとうございました。他に質問はございますか。

草深委員

都市計画決定廃止後の話ですけど、今後の土地利用について、売却するのかどのように検討されているのか。産業廃棄物が埋まっているように思うのですが、その辺りをどのように考えられているかを教えていただきたい。

事務局

今回の審議会で諮問、答申後は都市計画決定を廃止し、この場所につきましては、土地を売却する方向で検討が進められていると伺っております。

草深委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>売却する場合は産業廃棄物が埋まっているという前提で売却されるでしょうか。あるいは、津市の方でそういった調査を行った上で売却するのでしょうか。</p>
事務局	<p>土壌汚染の可能性があると考えられる跡地でございますが、土壌汚染対策法の施行自体が、平成15年の施行となっております。この施設につきましても、法律が施行される前の昭和61年に廃止がされておられるところから、法律上の調査義務はないと確認しております。</p>
草深委員	<p>そうすると、購入される方も同じ条件ということですか。</p>
事務局	<p>ただ、跡地を売却する際は契約内容の中に過去の地歴を明記することと土壌汚染の調査は行わず現状のまま売却するという条件を付けて売却の手続きを進めると伺っております。</p> <p>また、三重県と相談しておりますが、こちらの土地は廃棄物の処理及び清掃に関する法律、いわゆる廃掃法に関する指定区域の指定を行う予定がされております。</p> <p>県による指定区域の指定が行われますと、区画形質の変更の際、穴を掘ったりするような場合には、届け出を行う必要があるということになります。ですので、もしそのような行為を行う場合には、県の方に届け出を行ってもらい、基準に沿った、指導に沿った施工がされることで、生活環境の保全が行われていく土地であると確認しております。以上です。</p>
議長（浅野会長）	<p>草深委員よろしいですか。</p>
草深委員	<p>はい。</p>
議長（浅野会長）	<p>じゃあ他の委員の方から何かご質問ございますか。</p>
八太委員	<p>議長、関連よろしいですか。</p>
議長（浅野会長）	<p>どうぞ。</p>
八太委員	<p>今、草深委員から質問ありましたが、まさにその通りだと思います。</p> <p>廃掃法について、法律変更前は木くず等は一般廃棄物で良かったんですよ。ところが、産廃に法律変更したのはいつだったか、変更されたから白銀環境清掃センターでも一般廃棄物しか処理できないようになったんですよ。瓦礫なども今は産業廃棄物ですよ。</p> <p>そういう公共施設を廃止したから売却する、もちろん普通財産になると思うんですけども、廃棄物が埋まっている土地を売却するのは、ちょっとおかしいんじゃないですか。</p> <p>売ることはできますよね、普通財産なので。市のやることなので、産業廃棄物が埋まっているような土地はきちんと整理してから売るのが普通じゃないんですか。今の説明でちょっと違う話もありましたよね。買</p>

事務局

主がきちんと手続きとってやりなさいと。そうですね。そのことも含めてきちりと整理しないといけないと思うのですが、私の問題意識しているのは、廃棄物があるにも関わらず、そのことを知っていて売却するということが、市としては良いのかということをおし上げているんですよ。津市の場合、廃棄物が埋まっているような土地は簡単に普通財産になるのか。埋まっていると分かって無ければ理解できるが、埋まっていると分かっているのだから、それはちょっとおかしいのではないかと。

こういう時にやっぱり副市長や、市長が出てきたら良いのではないかと思いますよ。市長はとにかくとしても、今までの審議会では副市長は出席していたのではないかと。

ここは都市計画の話だけでしょ。市の財産になる話をしているのだから、副市長が出てきていないとあかんよ。違うのですか。なぜ副市長は出なくなったのか。

2つ質問させてしてもらいました。

副市長が出席しなくなったこと。

廃棄物が埋まっていると認識しているのに普通財産として売却することとは津市として良いのか、ということをお聞いております。

まず、土壌汚染が想定される土地を売却することですが、売却方法につきましては弁護士に相談を行いまして、売却に関する入札の公告であったりですとか、契約書において、土壌調査を行っていない土地である旨を明記した上で契約不適合責任の特約というものも規定することで、契約を行う両者が土壌汚染の可能性のある土地であることを合意の上、契約を締結し、もし、購入後土壌汚染が発覚した場合は購入者が対応する、といった手続きとなると確認しております。

またですね、こちらの跡地につきましては、現在分かっております土地の使用履歴から、土壌汚染の可能性を排除できないリスクがある土地として、不動産鑑定の際には、そのことも考慮していると確認しております。

それから、売却については津市公共施設等総合管理計画という計画がございまして、用途を廃止した施設は原則処分するものと計画の中で定めておりますことから、令和4年11月に開催されました津市公共施設等総合管理計画推進会議という会議で、売却の方向を検討しまして、令和5年2月に開催されました土地取得等審査委員会におきまして、売却の方向で処分することを、津市として決定したと、聞いております。

また、都市計画審議会に副市長の出席が無いのはどうかという意見をいただきましたが、過去には土木を所管する副市長が出席しておりました。

ただ、庁内の審議会等の状況を確認しますと、市長や副市長が委員でないのに会議に出席しているということがほとんどないこと、また、審議内容について、市長や副市長の回答が求められるものではないことから、しばらく副市長の出席は見合わせていましたが、委員の意見をいただきましたが、都市計画審議会として副市長の出席を求める要望がありましたら、副市長の出席については今後調整したいと思いますが、審議会としてはいかががお考えでしょうか。

八太委員

今の副市長の出席ですけど、今までは委員と違いましたか。

事務局	<p>はい。今までは委員ではございませんでした。</p> <p>土木を所管する副市長が慣例として出席させていただいてまして、委員ではございませんでした。</p>
八太委員	<p>それですと、委員にしてもらわないといけないのか。規則で委員にできないようになっているのか。</p>
事務局	<p>津市都市計画審議会条例では市長、副市長を委員とする定めはありません。</p>
八太委員	<p>今まで出席していたのがおかしいのか。慣例という説明はない、規則の方が大事である。規則に違反した慣例はない。</p>
事務局	<p>定めとして、出席しなければならないということではなかったが、会議の事務局として出席していたと考えております。</p>
八太委員	<p>この審議をする中で大事な方だと思うので、副市長の出席を求めているといけない。何もかも部長が責任取れるならいいけれど。</p> <p>一つ例を挙げましょうか。都市計画道路、これは都市計画審議会で決定されているんですよ。</p> <p>ところが一つも合併後、大きな進展はありません。実施するのは建設部ということですが、どのような引き継ぎを受けたのか、それは説明できますか。</p>
事務局	<p>都市計画審議会を経て決定された都市計画道路は八太委員説明のとおり、事業自体は建設部で進めさせていただいております。</p> <p>建設部の方では津市道路整備計画を作成しており、それに沿って進めていると認識しておりますが、事業は莫大な予算や期間を要する、あるいは地元、関係機関の同意も必要なことから、思うように事業が進んでいないものと認識しております。</p>
八太委員	<p>虚偽答弁をしたらダメ。建設部が努力をしていない。そういうために、建設関係については、今は片田副市長がいたら整理していただけたと思う。</p> <p>事務局は合併の時の経緯は分かっているか。合併特例債を使って整備することになっているはずだ。莫大な予算と言っているが、事業費の30%であり、それを10年で返すこととなる。10億掛かっても3億であり、それを10年で返すと年間3,000万円である。実際は35%位であるが、概算は分かる。</p> <p>議題が違うので、この辺りで止めておきますが、やれることはやらないといけない。</p> <p>戻しますが、ごみが埋まったままで弁護士と相談して、弁護士はそれで良いと言うかもしれないが、津市がそのような状態で売却しているのかと聞いている。</p> <p>宅建法上から考えたらダメだと思うんですが。行政だから良いという訳はないでしょ。土地の使用履歴等を説明したら良いと言うが、土地代</p>

よりもごみの処理代の方が高額になるかもしれない。正直申し上げて、誰が買うんですか。面積は1 ha ですか。

事務局

はい、1 ha です。

八太委員

1 万平方メートル、あれば、やはりごみの処分費用の方が高額になるかもしれない。

こんな例があります。山を買ったと、廃棄物が埋まっていたと、これどうしてくれるのだと、物を建ててみたと、結局廃棄物が出てきたと、工事期限に遅れたら損害が出るのだと。そうなったら、損害を補償してくれるかって言うたら、その土地のためにお金払わないといけなくなる。そんなことを津市がしても良いのかと言っている。その問題を聞いている。弁護士と相談して弁護士が良いと言っているとのことだが、普通の売買じゃないんですよ。津市が普通財産として売るわけだから、きちんとしたものを売らなあかんやろ。

そんなごみが埋まるとるもの売るなんて、聞いたことないよ。地方自治体が。一体、どういう風に考えているのか。もっと普通財産を大事にせなあかんのと違うのか。簡単に考えとったらあかんよ。

今、他の委員が質問されたんで、都市計画の廃止は同意するんですけど、後のことはもっとご意見いただいたように慎重にやらないといけなと思いますよ。

あなたらの今の答弁のような考え方では、ちょっと甘いよ。ひとつ、よろしくお計りをお願いしたいと思います。

議長（浅野会長）

たった今のご意見はよくわかりました。

それではですね、また審議事項に戻したいと思いますが、先ほど事務局から説明がありました通り、この安濃清掃センターのですね、ごみ処理場として都市計画決定するんですけど、これを廃止するというので、この都市計画審議会では、都市施設を廃止するかどうかだけを審議します。

跡地利用については別の場で協議することになりますので、八太委員から今後のことについて、ご意見をいただいたということで議事録にきちんと残させていただきたいと思います。

私からも跡地利用については都市計画審議会の審議事項ではないんですけども、適正に行われるように努めていただけたらと思います。

それでは、もう一度審議事項に戻しますが、このごみ処理場が不要ということで都市施設として廃止するというので、説明ありましたけれども、この廃止について委員の方からご質問はございますか。

よろしいでしょうか。

委員一同

異議なし

議長（浅野会長）

はい、どうもありがとうございます。それではですね、只今の審議第85号について、安濃清掃センターのごみ処理場の役目を果たしたということで、都市施設として廃止をしていくということで、原案通りとさせていただきます。

よろしいでしょうか念のための確認ですが。

委員一同

異議なし

議長（浅野会長）

どうもありがとうございます。

それでは続きまして次の審議事項に進めさせていただきます。工場用地の確保に関する方針（案）についてということで事務局から説明をよろしくお願いいたします。

事務局

それでは津審議第86号「工業用地の確保に関する方針案」につきまして、ご説明申し上げますが、はじめに、本案に係る取組の趣旨及び概要を説明させていただきます。

まず、本案の根幹となります、「新たな工業用地の確保に係る取組」につきましても、津市議会の全員協議会でご説明させていただき、5月には市長が定例記者会見にて発表させていただいております。

その際に新聞報道もなされておりますので、すでにご存じの委員もお見えになるかと存じますが、この取組は、本市の持続可能な発展を実現するには、産業基盤の受け皿として工業用地を確保することが不可欠であります。市内の公的工業団地は全て分譲が完了し、企業からの工業用地の需要に対して、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なか、新たな工業用地の確保に係る取組を進めていこうとするものでございます。

なお、本日の審議会におきましては、この取組に関して、特に民間活力の導入により、新たな工業用地の確保を進めるにあたりましては、本市の土地利用に関連する部分がございますし、都市計画の制度を活用して今後、取組を進めることとなりますことから、都市計画審議会委員の皆様に対しまして、特に都市計画に関連する部分として土地利用の考え方等を中心に、ご説明を申し上げるものでございます。

それでは、前方のスクリーンにてご説明をさせていただきます。

また、お手元にお配りしております「工業用地の確保に関する方針（案）」も併せてご覧いただければと存じます。

方針案の2ページお願いいたします。

まず、1として本方針策定の「背景と目的」でございます。

スライドにもありますように「市内の公的工業団地である中勢北部サイエンスシティやニューファクトリーひさい工業団地は、全て分譲が完了し、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とから、企業の用地需要に適した要件で土地の利用状況や周辺環境を考慮しつつ、速やかに工業用地を確保するための考え方」を示しております。

続きまして、方針（案）の3ページをお願いします。

次に、2「企業立地推進に関する基本的な考え方」と「目指す方向性（基本方針）」となります。基本的な考え方としまして、本市の強みである多様な産業構造、温暖な気候、交通の利便性の高さなど地域資源を最大限活かした企業立地を進める環境を整え、進出企業の安定経営と持続的な発展を目指すこととします。この考えを受け、目指す方向性（基本方針）として「本市活力の維持・向上のための企業誘致の強力な推進」、「社会経済状況の変化に対応した企業立地の促進」、「工業用地の確保等に向けた取組の推進」の3つを企業立地推進の基本方針としています。

なお、3つ目の工業用地の確保等に向けた取組の推進については、「既存の工業用地の活用」と「新たな工業用地の確保に向けた取組」としています。

特に、イの新たな工業用地に向けた取組をこれから実施していきたいと考えています。

続きまして、方針案の4ページをお願いします。

「3 新たな工業用地の確保のための取組」についてです。

ここでは、新たな工業用地の確保のための取組大きく2つの取組の方向性をお示ししており、まず、一点目として「(1) 長期的な視点に立った公的工業団地の整備の検討」です。こちらは「これまで公的工業団地が企業立地の受け皿として、本市の工業振興の先導的な役割を果たしてきたことから、今後も長期的な視点に立って公共が主体となった新たな公的工業団地の整備の検討を引き続き進めていく」という点をあげています。

次に、2点目ですが、こちらが、今回のご説明の本題に続く考え方のポイントとなる点でございます。「(2) 民間事業者の活力を導入した工業用地の整備」として、「企業ニーズへの迅速な対応として、新たな工業用地の確保に向けて、専門的なノウハウや資金力等を有する民間事業者が主体となった工業用地の整備」に向けた取組を進めていくことをお示ししています。

続いて、「(3) 新たな工業用地の候補地に係る対象エリアの考え方」ですが、こちらは、先ほど(2)でご説明を申しあげました「民間事業者が主体となった工業用地の整備」に向けた取組を進めていくにあたっては、どのような場所が適しているのかという点が重要となっております。

そこで、ここでは、ビジネスサポートセンターが、これまでの企業誘致活動で得られている企業ニーズ、また、民間事業者における早期の整備を念頭としつつ、留意する点も踏まえまして、「新たな工業用地の候補地に係る対象エリア」の考え方について、お示しをしています。

方針案の4ページから5ページをお願いします。

まず、アの「早期に新たな工業用地の確保に向けた条件が整う土地」といたしまして、関係法令等による規制・制限等が少ない用地が望ましく、短期に解消の見込みが困難な土地利用の規制・制限等がなされる区域等を除くなど、早期に新たな工業用地の確保に向けた見込める用地が望ましいとの考え方。

続いて、イの「災害リスクの低減」として、企業は災害リスクを懸念し、圧倒的に高台のエリアのニーズが高いため、津波による浸水想定区域を踏まえ災害リスクの低い用地であることやその他の洪水等による災害リスクについても考慮が必要であること。

続きまして、ウ「道路アクセス（国道や主要地方道等までのアクセスなど）」として、企業は、広域的な道路アクセスの利便性を重視するため、高速道路IC、主要道路へのアクセス利便性が高い用地であることや公共交通機関とのアクセスについても考慮が必要であること。

続いて、エの「操業環境（既存住宅との離隔距離等）」として、地域住民の住環境への配慮等はもとより、従業員の労働環境、また家族にとっての住みやすさも重要なため、操業環境について考慮が必要であること。

以上を「新たな工業用地の候補地に係る対象エリア」として、ビジネ

スサポートセンターにおいて整理したものです。

続きまして、方針（案）の5ページから7ページをお願いします。

こちらの項目からが都市計画に関連する事項でありまして、「4 新たな工業用地の確保に関する土地利用の考え方」について、でございます。

まず、「(1) 新たな工業用地の確保に関する土地利用の方針」でございますが、これまで、ご説明をしましりました民間事業者が主体となった「新たな工業用地の確保」にあたりましては、言うまでもなく、「計画的かつ一体的な土地利用や機能の配置を行う必要」がございます。そのためのポイントとして、「都市的土地利用の展開を想定している都市計画区域、中でもすでに都市的土地利用の展開が図られ、区域区分制度を維持しており、かつ都市計画関連の諸制度を組み合わせ、無秩序な開発の抑制と適正配置のコントロールが可能な津都市計画区域で行われることが望ましいと考えております。続くポイントといたしましては、津都市計画区域内において、民間事業者が主体となった「新たな工業用地の確保」に資する具体の土地利用が生ずる場合の手法等については、「本市の都市づくりにおける基本理念また将来都市構造や土地利用の基本方針等を示した「津市都市マスタープラン」に沿って進める。」という方針を示しております。

続いて、「「津市都市マスタープラン」に沿って進める。」という基本方針のもと、では、その「津市都市マスタープラン」の方針がどのような内容であるのか。ということであります。

今回の「新たな工業用地の確保に向けた取組」にあたりまして、津都市計画区域内で行うことについて、ご説明申し上げましたが、津都市計画区域は、線引き都市計画区域でありまして、すでに市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である市街化区域と市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域に区分されています。

従来、工業用地に係る開発などの土地利用については、市街化区域では工業系の用途地域の箇所であれば、土地利用上の規制はほぼございませんが、本来、市街化調整区域では限られた条件でしか開発はできないこととなっています。

新たな工業用地を確保するにあたりまして、先ほど「(3) 新たな工業用地の候補地に係る対象エリアの考え方」で申し上げたとおり、災害リスクの低減から高台のエリアであること、高速道路ICの近接などの条件を踏まえますと、市街化調整区域での土地利用が想定されますことから、津市都市マスタープラン中に「市街化区域・市街化調整区域の設定、見直し等の考え方」でお示ししておりますように、「市街化調整区域については市街化を抑制する区域であることを基本とし、法制度の範囲内での適正な土地利用を行う。」ことといたします。

次に、法制度内での当該土地利用の実現に向けた具体の手法といたしまして、「津市都市マスタープラン」の土地利用の方針中「地区計画制度等の活用による規制・誘導等の考え方」でお示ししておりますように「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する」との方針に基づきまして、最後のポイントとなりますが、「都市計画法の地区計画制度、また開発許可制度を活用して新たな工業用地の確保に向けた土地利用の実現」を目指すこととし

ています。

続いて、「(2) 土地利用フレーム等」です。

土地利用フレームとは、製造品出荷額などをもとに、現在の土地利用状況を勘案して将来の工業用地の増加可能な面積を推計しているものでありまして、簡単に申し上げますと、「新たな工業用に資する土地利用」についての開発可能な面積の上限値と考えていただければと思います。

このフレームにつきましては、津市都市マスタープランの策定時に三重県と協議を行い、2027年における工業用地の土地利用フレームとして69haの増加と推計していることから、今回の「新たな工業用に資する土地利用フレーム」については60haを目安といたします。

また、工業用地集積による将来的な拠点化を見据え、工業用地が無秩序に点在することのないよう適正な配置に努める必要がございます。

なお、今後、市街化調整区域での土地利用について相談等がなされることも想定されますが、現行の津市都市マスタープランの計画期間内においては本取組に限ることを原則といたします。

続きまして、方針(案)の6ページから7ページをお願いします。

ここからはこれまでに記載してきた土地利用の具体的な手続きについて説明いたします。先ほどからご説明を申し上げておきますとおり、今回の取組においては市街化調整区域での土地利用も想定され、その場合は地区計画制度を活用することとなります。

その場合は、三重県の「市街化調整区域における地区計画に関するガイドライン」のうち「(1) 市街地開発型地区計画」の「④ 工業系市街地開発型地区計画」の策定基準に沿って行います。

このガイドラインにおいては、地区計画策定の要件等があり、主なものとして「区域面積は原則5ha以上」や「公共施設(道路、調整池等)の整備基準の確保」や「区域内・外の道路の条件」等があり、適用要件、判断基準に沿うように協議を行い、要件等を満たした候補地については地区計画の指定、その後、開発許可手続きを行うこととしており、一定の水準を満たした質の高い工業用地の確保をめざすこととしています。

参考ですが、先ほど説明しました、ガイドラインの適用要件や判断基準となります。これらの要件や基準を満たすものを地区計画(案)として作成することとなります。

先ほどのガイドラインの適用要件や判断基準の抜粋となります。

「区域の面積は5ha以上」であることや、「都市計画法第33条の公共施設整備基準が確保」されることや、「区域外幹線道路は原則9m以上」であることや、「9m以上の区域内道路を経由して区域外幹線道路に接続している」こと等これらの要件や基準を満たすものを地区計画として作成することとなります。

最後に、「新たな工業用地の候補地の対象エリア」でございますが、

こちらは、先に3(3)でご説明申し上げた「新たな工業用地の候補地に係る対象エリアの考え方」、また、「4新たな工業用地の確保に関する土地利用の考え方」で申し上げた内容から、今回の「新たな工業用地に資する土地利用」はどのようなエリアが候補の対象となるのかという点について、わかりやすくまとめて記載したものでございます。

その内容については、まず、津都市計画区域内であること。次に「候補地が伊勢自動車道各インターチェンジの出入口を起点に半径5km圏内、または一般国道23号中勢バイパスの沿線から500m圏内に位置

していること。続いて、津波浸水予測区域でないこと。次に、農地を含む場合は、農地転用の許可が見込まれること。最後に、国・県・市が文化財指定している史跡、名勝、天然記念物の所在地及び原則、周知の埋蔵文化財包蔵地でないこと、となっています。なお、この文言だけではイメージされにくいかと思しますので、あくまで、イメージではございますが、こちらは、さきほどの条件を満たす場所を地図に落とし込んだ対象エリアのイメージ図となります。

繰り返し申し上げますが、このイメージ図は、都市計画の観点から、「新たな工業用地の土地利用」が、無秩序な開発ではなく、どこでも対象となるわけではないということをご覧いただくために作成したイメージ図でございまして、実際には、条件の1つである農地や文化財等については、正確な位置が落とせなく反映できておりませんので、実際の対象のエリアはさらに絞られることとなりますので、あくまでも参考としてご覧いただければと思います。パワーポイントでは少し見づらいと思しますので、拡大した図面も掲示させていただきますのであわせてご覧ください。

赤色の線で囲まれた区域が津都市計画区域となります。大きな3つの丸円が伊勢自動車道各インターチェンジ出入口を起点とした半径5km圏内、帯状の範囲が国道23号中勢バイパスの沿線500m圏内を表しています。また、海岸沿いの濃いグレー色の箇所が津波浸水想定区域を表しています。オレンジ色の箇所が農業振興地域の農用地区域となっています。

ざっくり申しあげますと、何も色のついていないところが対象のエリアとなり得ると考えていただければと思いますが、先ほども申しあげましたように実際の対象のエリアはさらに絞られてくることとなります。

都市計画的な観点からは、工業用地の集積による将来的な拠点化も見据え、工業用地が無秩序に点在することのないよう一定のエリアが対象となっていることがおわかりいただけると思います。

続いて、方針案8ページから10ページになりますが、こちらは、先ほどのエリアから候補地が選定した後に位置図として落とししていく参考イメージ図となります。こちらにつきましては、候補地が選定されましたら、このスライドにあります位置図や区域面積などを追記する予定でありますので、その際にはあらためて当審議会において委員の皆様にご報告させていただきたいと考えています。

ご説明が長くなりましたが、以上でございます。

本案については、都市計画の廃止や決定ではございませんが、初めにも申しあげましたように「工業用地の確保に関する取組」について、市の都市計画や土地利用に関連いたしますことから、委員の皆様にも工業用地の確保に関する取組のご説明を申し上げますとともに、都市計画的な視点からご確認等をいただくなど、ご審議いただければと存じます。

議長（浅野会長）

説明どうもありがとうございました。

それではただいまの説明のありました、新たな工業用地の確保に関する土地利用の方針ということで、委員の方からご質問がありましたら、よろしくお願ひしたいと思います。

草深委員

13ページの濃いグレーのところは、何でしたっけ。

事務局	津波浸水想定区域です。
草深委員	薄いグレーのところは、何でしたっけ。
事務局	薄いグレーの部分を津都市計画以外の本市の区域です。
草深委員	そこは対象外ということですか。
事務局	今回は対象外です。
草深委員	この丸は各 IC から半径 5 k m 以内に絞られているということですか。
事務局	そうですね。
草深委員	つまり、津都市計画区域内でかつ、津波浸水エリア、農用地区域以外ということですね。
事務局	はい。主に図面の白いエリアですね。
議長（浅野会長）	草深委員よろしいですか。 他の委員からご質問などがありましたらよろしくお願いします。
草深委員	もう一点よろしいでしょうか。民間に全て委ねるということですが、昨今造成工事代がすごく上がっている中で、最後に売られたサイエンスシティの坪単価はどれくらいでしたでしょうか。それから逆算すると果たしてどれくらいで売られるのかと思ひまして。
事務局	申し訳ございません。手元に資料持ち合わせておりませんので、確認させていただきます、後日回答させていただきます。
議長（浅野会長）	土地の単価についてはまた後日報告ということでよろしいですか。
草深委員	はい。
八太委員	私はありません。方針ですからね。結構です。
議長（浅野会長）	はい、ありがとうございました。
事務局	先ほどの質問について、確認とれましたので、回答いたします。 サイエンスシティの坪単価でございますけれども、平均 8 万 5000 円位から 9 万円の範囲内であったと確認しております。
草深委員	はい。
議長（浅野会長）	よろしいですか。 津市にも新しい工業団地の問い合わせが来ているということで、工業

	<p>団地の造成についてはですね、愛知県、岐阜県、三重県で競争しているという状況ですので、出遅れると企業は来てくれないということがあるかと思います。津市としても現在、サイエンスシティも埋まっているということで、かつ外部からの問い合わせ、ニーズもあるということですので、現在の津市の都市計画の方針に合致するような条件をつけた上で、新しい工業用地を確保していく方針を決めていきたいという説明であったと思います。</p>
	<p>方向性としてはですね、先ほど話した通り、工業用地の確保は結構スピードが重視されています。企業の経営者としては早く意思決定してくれたところに行くことが一般的な傾向です。</p>
	<p>私個人としても、津市内に産業はこれからも必要だと思いますので、他県に負けないようにスピーディーに、現在の津市の都市計画の方針に整合性がとれる範囲内で方針を作っていくということが必要ではないかなと思います。</p>
	<p>よろしいでしょうか。</p>
<p>草深委員</p>	<p>工業用地の確保することにスピードが大事だということは分かりますが、造成を行う民間企業にとってはコストが重くのしかかってくると思います。</p> <p>造成するには期間やコストも相当必要になってきますので、余談ですけども多少の補助金とか、そういうことも考えられた方がよろしいように感じます。以上です。</p>
<p>議長（浅野会長）</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>事務局の方でまた議事録に書いていただきたいと思います。</p>
<p>山路委員</p>	<p>工業用地ということで条件を確認していましたが、これまで津市議会でも同じような条件で商業用地ができないかと質問をしてきました。</p> <p>例えばですが、「更なる人口減少を招く悪循環を回避するため、若年世代の定住化を促進する安定した雇用の場」というところで、インターチェンジや中勢バイパス等の交通利便性の高い場所であれば市内だけではなく県外からの集客を見込め、安定した雇用の場を提供できることから、商業用地とすることも考えられると思うのですが、その辺りはどのようにお考えでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の取組としましては、あくまでも工業用地として選定したものになっておりますが、山路委員ご指摘のように、こちらの工業団地の方に企業の方々が、進出していただきまして、そこで雇用される従業員やそのご家族の方々が、本市の経済状況などについて良い影響を与えるということは想定されるものと考えております。</p> <p>直接的に商業用地や住宅用地についてはですね、人口減少が進んでいる中で誘致を進めるという考え方には至っておりませんことから、今回の取り組みに関しましては、工業用地に限らせていただくという考え方でございます。</p>
<p>山路委員</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>農地にしても転用が可能な場所は土地利用を視野に入れていくという</p>

	<p>ことは、商業用地にしてもそのような利用は可能ということと個人的には理解いたしました。</p>
山路委員	<p>もう一つお伺いさせていただきたいのは、民間事業者を利用するということ、民間事業者にお願いする過程は今後どのように考えていますか。</p>
事務局	<p>現在、ビジネスサポートセンターの方では、工業用地の確保に関する応募に関する要領を作成中であると確認しております。</p> <p>今回お示しさせていただいたのは、あくまでも土地利用に関する様々な条件についてです。</p> <p>その他応募に関する条件につきましてはサポートセンターの方で、現在精査しております、予定では大体 9 月ぐらいから応募が行われると伺っております。</p>
山路委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>このような取組が今までなかったということで、市民の方も我々もすごく関心が高いところですので、分かりやすく示していただきたいと思っております。</p> <p>よろしく願いいたします。以上です。どうもありがとうございました。</p>
議長（浅野会長）	<p>今ご意見いただいた商業地の活性化について、今回の審議事項ではないんですけれども、これからますます重要だと思います。</p> <p>特に津市の場合は既存商業用地にいっぱい空いている土地があつて、商業用地は拡大する必要はないんですけれども、指定されている面積がかなり広くて、利用率が悪いという状況となっています。工業地はサイエンスシティ等が埋まっけていて、引き合いが来ているので広げても良いという状況で、住宅地も全体的に人口減少の中で空き地、空き家が大変増えていますよね。</p> <p>住宅地もおそらくもうこれ以上拡大する必要がないと、多分全国的な自治体はそうだと思います。都市計画の中ですと、土地利用計画は大きく三つを対象にしてありまして、住宅地、商業地、工業地を対象にしているのですが、工業地は企業の動向に合わせて迅速に場所を決めていくことがグローバル戦略の中で、日本が生き残っていくために求められていることで、そこも難しいと思います。</p> <p>それから、住宅地と商業地は人口減少で定住人口に向けて落ち着いた場所でちゃんと定着させていくということが必要で、工業地だけちょっと考え方が違うんですけども、商業地と住宅地の衰退をどう止めていくかということも大変重要で、津市では立地適正化計画という計画を作っていますけど、EUが行っているようにコンパクトなまちづくり、持続性のあるまちにしようと、都市全体として二酸化炭素の排出を抑えていくということが国際的に求められている状況です。</p> <p>そういった状況の中で、いかに津市の十分活性化されていない衰退気味の商業地域を活性化していくということが大きな問題だと思います。</p> <p>昨年度も津市が主導で大門や丸之内の中心部の商業地の活性化にも取り組んでいましたけれども、今後このような取組をますます活性化して</p>

	いき、実現していかないといけないと思います。また商業地域が審議事項で出てきましたら、ご意見どうぞよろしく願いいたします。どうもありがとうございます。
	他にいかがでしょうか。
石川委員	<p>すいません1点だけ教えてください。</p> <p>土地利用のフレームを考える中で「工業用地が無秩序に点在することのないよう見極めつつ適正配置に努めます。」と書かれていますが、スピード感が必要とも言われていることから、早い者勝ちになってくるということですかね。適正配置に努めますと書かれていますが、その辺がちょっと明確じゃないのかなと思いました。</p>
議長（浅野会長）	ありがとうございます。では事務局からお願いします。
事務局	今回の公募に関しましては、募集期間を定めまして、その期間内にご提出いただきましたプランを選定委員会の方で選定させていただきますので、候補地として認めるかどうかを決定してまいりますので、その期間内にご提出されたものであれば、早い者勝ちということではなく、公平な選定を進めさせていただきたいと考えております。
石川委員	ありがとうございました。
議長（浅野会長）	<p>他に委員の方からご質問ございますでしょうか。</p> <p>では、よろしいでしょうか。大体のご質問いただいたと思います。</p> <p>それでは、只今説明をしていただきました津審議第86号ですが、特に反対のご意見をいただきませんでしたので、原案の通りとさせていただきます。ただければと思いますが、よろしいでしょうか。</p>
委員一同	異議なし
議長（浅野会長）	<p>はい、どうもありがとうございます。</p> <p>それでは、答申案の作成ですけれども、事務局の方から説明をお願いいたします。</p>
事務局	答申案のご準備はすぐにできますので、このまま自席でお待ちいただければと思います。
議長（浅野会長）	<p>それでは二つの議案については特に異論ありませんでしたので原案の通りとさせていただきますが私の方で、答申を朗読させていただきます。まず、最初の議案です。</p> <p>安濃都市計画ごみ処理場の変更について（答申）令和5年8月7日付け津市都第239号にて諮問のあった、津審議第85号安濃都市計画ごみ処理場の変更（津市決定）について、審議の結果、原案どおり本審議会の決定をみたので答申します。</p> <p>それともう一つ2番目の方ですね。</p> <p>工業用地の確保に関する方針（案）について（答申）令和5年8月7日付け津市都第239号にて諮問のあった、津審議第86号工業用地の</p>

	<p>確保に関する方針（案）について、審議の結果、原案どおり本審議会の決定をみたので答申します。</p> <p>答申の書類に押印した上で市長にお渡ししたいと思います。</p> <p>それでは以上で、本日審議事項は終了とさせていただきます。</p> <p>事務局から何かありますでしょうか。</p>
事務局	<p>特にございませぬ。</p>
議長（浅野会長）	<p>分かりました。</p> <p>それではこれをもちまして第30回津市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。</p> <p>本日も委員の皆様方におかれましては、ご多忙のところご出席いただき、審議をしていただきましてどうもありがとうございました。</p> <p>それでは進行を事務局にお返しいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、閉会にあたりまして部長よりご挨拶を申し上げます。</p> <p>【都市計画部長挨拶】</p> <p>【閉会】</p>