

## 提 案 説 明 書

提案に係る都市計画	(仮称) 西坂部地区 地区計画
提案に係る区域の位置	四日市市西坂部町字城之谷4137番2 外 21 筆
提 案 内 容	<p><b>○地区計画の目標</b></p> <p>本地区は四日市市の三重地区内に位置し、南側および東側には住宅団地が立地し、西側および北側には自然林や既存集落、農地が広がるなど、住環境・自然環境に恵まれた市街化区域に隣接する市街化調整区域である。また地区内西側に残る緑は、その後背地に広がる自然林の一部を形成している。</p> <p>本地区には現在操業停止をした工場が立地しているが、このままの状態では周囲の自然や住環境を脅かす恐れのある土地利用が懸念される。</p> <p>本計画は、そのような土地利用を防止し、地域にふさわしい土地利用に誘導することで、自然に恵まれた地区の住環境を守ることを目的とし、周辺道路及び区域内の地区施設の整備を適正かつ合理的に行い、住宅地として建築物等の制限を設けることで、現存する自然林を保全し周辺環境と調和した健全な住環境の形成を図ることを目標とする。</p> <p><b>○土地利用の方針</b></p> <p>周辺環境と調和のとれた良好な住宅地としての発展を期するため、自然林等と公園を一体として計画し、また建築物の規制誘導を推進することで、緑あふれ、ゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る。</p> <p><b>○地区施設の整備の方針</b></p> <p>地区北側の市道は幅員6m以上を確保し、地区内の計画道路については、幅員4.5m以上を確保するとともに、適宜フットパス（歩行者通路）を配置する。地区西側に現存する自然林と公園が一体となったみどりを確保する。また、地区内の雨水調整機能を確保し、地区外への雨水排水の影響が無いように公共空地として調整池を適切に配置する。</p> <p><b>○建築物等の整備方針</b></p> <p>閑静でゆとりと落ち着きのある住環境の形成のため、一戸建て住宅を基本とした建築物の用途制限を定めるとともに、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高制限などを設け、併せて建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を設けることにより、周辺への日照をはじめとする住環境への配慮及び良好な景観形成を図る。</p>

提 案 内 容

○地区整備計画

- ・ 地区北側の市道は幅員6m以上を確保し、地区内の道路計画については、幅員4.5m以上を確保するとともに、適宜フットパス（歩行者通路）を配置し、開発事業者にて整備する。

幅 員	路 線 数	延 長 (m)	備 考
9.0m以上	2	約170	
6.0m以上	3	約780	
5.0m以上	4	約160	
4.5m以上	1	約20	
2.5m	5	約210	

- ・ 自然に恵まれた地区の住環境を守るため、地区内西側の現存する自然林等を極力残した形で、自然林等と公園を一体として計画し、開発事業者にて整備する。（公園面積：約2,470㎡ 自然林：3,020㎡）

- ・ 地区内の雨水調整機能を確保するため、地区内東側に調整池を配置し、開発事業者にて整備する。（面積：約1,400㎡）

- ・ 建築物の用途制限

次の各号に掲げる用に供する建物以外の建築物は建築してはならない。

1. 住宅
2. 診療所
3. 建築基準法施行令第130条の3の規定による兼用住宅
4. 一定区域の住民の集会等に利用する集会所及びゴミ集積所
5. 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く）

- ・ 建築物の容積率の最高制限

10分の10

- ・ 建築物の建蔽率の最高制限

10分の6

- ・ 建築物の敷地面積の最低制限

200㎡

<p>提 案 内 容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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から敷地境界線までの距離は、1.0m以上とすること。ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。            1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であるもの。            2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下のもの。            3. 自動車車庫で軒の高さが2.8m以下のもの。</li> <li>・ 建築物の高さの最高制限            1. 高さは10m以下とする。            2. 当該部分から隣地境界線上までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。</li> <li>・ 建築物の意匠の制限            屋外広告物及び建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は、低彩度の色とし、刺激的な装飾を避け落ち着きのあるものとする。</li> <li>・ 垣又は柵の構造            道路、フットパスに面する垣及び柵は、生垣或いはメッシュフェンス等透過性のある構造とする。</li> <li>・ 土地の利用に関すること            地区内西側に現存する自然林については、その形状を極力残した形で公園との一体整備を図る。</li> </ul>
<p>提 案 理 由</p>	<p>本地区は、四日市市の三重地区内に位置し、南側および東側には住宅団地が立地し、また西側および北側には樹林帯や既存集落、農地が広がるなど、住環境・自然環境に比較的恵まれた市街化調整区域である。また、本地区には現在操業停止した工場が残っているが、このままの状態では安全管理面及び周辺住民に対する環境配慮等に支障をきたす恐れがある。こうした環境のなか本地区においては、住居系の良い環境確保を目指し、周辺環境と調和のとれた土地利用を進めるとともに、住居地区として適正な建築物等の規制誘導を図るため本地区計画を定めるものである。</p>
<p>四日市市都市計画マスタープランへの適合に関する内容</p>	<p>本提案は、四日市市都市計画マスタープラン全体構想に基づく三重地区都市計画マスタープラン（平成23年7月策定）に、③遊休地対応として、「地区計画ガイドラインに基づき、地域と共有するオープンスペースを含んだ住宅地への土地利用転換を誘導する。なお、土地利用については都市計画提案を通じて地区計画を定める。」と明記されている。</p>

提案に係る区域の面積	31,661.41 m <sup>2</sup> (図上計測による)	
提案に係る区域内の土地所有者等の総数	5 名	
提案に係る区域内の土地所有者等の同意者の数	5 名	
提案に係る区域内の土地の総地積等	区域内の土地の総地積	区域内の借地権の目的となっている土地の総地積
	31,661.41m <sup>2</sup> ( 22 筆)	0.00m <sup>2</sup> ( 0 筆)
	合計 31,661.41 m <sup>2</sup> ( 22 筆)	
提案に係る区域内の同意した者が所有する土地の地積等	同意した者が所有する区域内の土地の地積	同意した者が有する借地権の目的となっている区域内の土地の地積
	31,661.41 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
	合計 31,661.41 m <sup>2</sup>	
(事務処理欄)		