

提 案 説 明 書

<p>提案に係る都市計画</p>	<p>小古曽地区地区計画</p>
<p>提案に係る区域の位置</p>	<p>四日市市小古曽四丁目 1602-1 四日市市小古曽五丁目 1718-4、1866-3</p>
<p>提案内容</p>	<p>◎地区計画の目標 本地区は四日市市の市街化区域に位置し、従前は民間企業の社宅用地として利用されてきたが、道路、公園、調整池などの都市基盤の整備を伴う、民間による宅地開発が行われ、新たに住宅市街地が整備されつつある地区である。 また、本市の中心市街地より約5kmに位置しており、周辺では住宅市街地が形成され、総合公園である泊山公園も一部供用されている。同時に、四日市あすなろう鉄道内部・八王子線小古曽駅及び追分駅より約1km圏内となっており、都市基盤も充実している。 本計画は、本地区とその周辺市街地との調和を図り、良質な住宅市街地を形成することによって、良好な住環境を将来にわたって維持、向上させていくことを目標とするものである。</p> <p>◎土地利用の方針 周辺環境と調和の取れた良好な住宅地としての発展を期するため、建築物等の規制・誘導を推進し、良好で緑あふれ、ゆとりある居住環境の形成と合理的な土地利用を図る。</p> <p>◎地区施設の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区内の幹線道路は歩道付で幅員は9.0m以上を確保し、区画道路についても幅員を6.0m以上とする。 2. 地区内の雨水調整機能を確保し、地区外への影響がないよう、公共空地として適切な調整池を設ける。 3. 地区内に設ける公園は地区の中心に設け、周辺住民がゆとりある豊かな生活を送れるよう緑化する。 4. 地区西側に現存する自然林と一体化して緑を確保できるよう緑地を確保し、歩行者専用道路を設ける。 <p>◎建築物等の整備方針 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、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限等を設け、併せて建築物等の形態又は色彩、その他意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を設けることにより、周辺への住環境への配慮及び良好な景観形成を図る。</p> <p>◎地区整備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域内並びに周辺外周道路の道路計画は、幅員6m以上となるように確保し、適宜フットパス（歩行者専用走路）を配置し、開発事業者にて整備する。 ・緑地と公園を適宜配置し、開発事業者にて整備する。 （面積合計：約9,740㎡） ・区域内の雨水調整機能の確保を図るため、区域東側に調整池を配置し、開発事業者にて整備する。（面積：約3,720㎡）

- ・建築物等の用途制限
次の各号に掲げる用途に供する建築物以外の建築物は建築してはならない。
- 1. 一戸建ての住宅
- 2. 二戸以下の長屋
- 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. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- 5. 診療所
- 6. 展示用住宅（2階以下のものに限る。）
- 7. 本地区内の土地及び建物の販売のための事務所
- 8. 本地区内の建物の建築のための工事事務所
- 9. 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
- 10. 建築基準法施行令第130条の4の規定による公益上必要な建築物
- 11. 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限度
100%
- ・建築物の建ぺい率の最高限度
50%
（角地等の緩和については、四日市市建築基準法施行細則第8条を準用する。）
- ・建築物の敷地面積の最低限度
165㎡
- ・建築物の高さの最高限度
 1. 高さは10m以下とすること。
 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こと。
（緩和については、建築基準法第56条第6項を準用する。）
- ・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、道路境界については1.0m以上、隣地境界については1.0m以上とすること。ただし、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、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の合計が3m以下であるもの。
 2. 物置であって、軒の高さが1.6m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
 3. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
- ・建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限
 1. 建築物の屋根は低彩度のものとし、原色をさける。
 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱は低彩度のものとし、刺激的な装飾を避け、落ち着いたものとする。
 3. 自己の用に供する広告物・看板類で次の要件を満たすもの以外は、設置してはならない。ただし、本地区内の土地及び建物の販売並びに住宅の建築のための事務所及び展示用住宅はこの限りではない。
 - ア) 最大表示面積が、片面0.5㎡、両面で1.0㎡以内のもの。
 - イ) 刺激的な色彩又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なわないもの
 4. 新たに擁壁を設置する場合は、道路境界から0.5m以上後退した位置に設置すること。

	<p>(色彩の彩度については四日市景観計画に定める「色彩に関する基準」に合致させること。)</p> <p>・垣又は柵の構造</p> <p>1. 道路及びフットパスに面して設ける垣又は柵の構造は、生垣、若しくはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック塀等これに類するものは設定してはならない。ただし、以下の条件を満たすものはこの限りではない。</p> <p>ア) フェンス等の基礎のブロック等で高さが0.4m以下のもの。</p> <p>イ) 門柱及び門扉・門扉で左右の袖の同一線への水平投影長さの合計3.0m以下、かつ、高さが1.6m以下のもの。</p> <p>ウ) 道路境界線より3m以上後退した位置に設けるもの。</p> <p>エ) 勝手口等の開口部目隠しが目的で、巾が2.0m以下、かつ、高さが2.0m以下のもの。</p> <p>オ) 設備機器等の目隠しが目的で、巾が1.0m以下、かつ、高さが1.0m以下のもの。</p> <p>2. 柵あるいは門柱及び塀等を設置する場合は、道路境界から0.5m以上後退した位置に設置すること。ただし、擁壁の上に設置する場合はこの限りではない。</p>	
提 案 理 由	<p>本地区は、従前は民間企業の社宅として利用されてきたが、道路、公園、調整池などの都市基盤整備を伴う宅地開発が行われ、新たに住宅市街地が整備されつつある地区である。本提案は、本地区とその周辺市街地との調和を図り、良質な住宅市街地を形成することによって、良好な住環境を将来にわたって維持、向上させていくためのものである。</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>本提案は、四日市市都市計画マスタープラン全体構想に記載された市街化区域の土地利用の基本方針において「部分的に市街化が進行している地域では、基盤整備を進めるとともに、地区計画などのまちづくりのルール化により適切な開発の誘導を図ることで、宅地と農地の混在による弊害を無くし、健全な市街地の形成を進めます。」と位置づけられているため、四日市市都市計画マスタープランに適合している。</p>	
提案に係る区域の面積	119,181.69 m ² (公簿による)	
提案に係る区域内の土地所有者等の総数	1 法人	
提案に係る区域内の土地所有者等の同意者の数	1 法人	
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
	119,181.69 m ²	0.00 m ²
	合計	119,181.69 m ²
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
	119,181.69 m ²	0.00 m ²
	合計	119,181.69 m ²
(事務処理欄)		