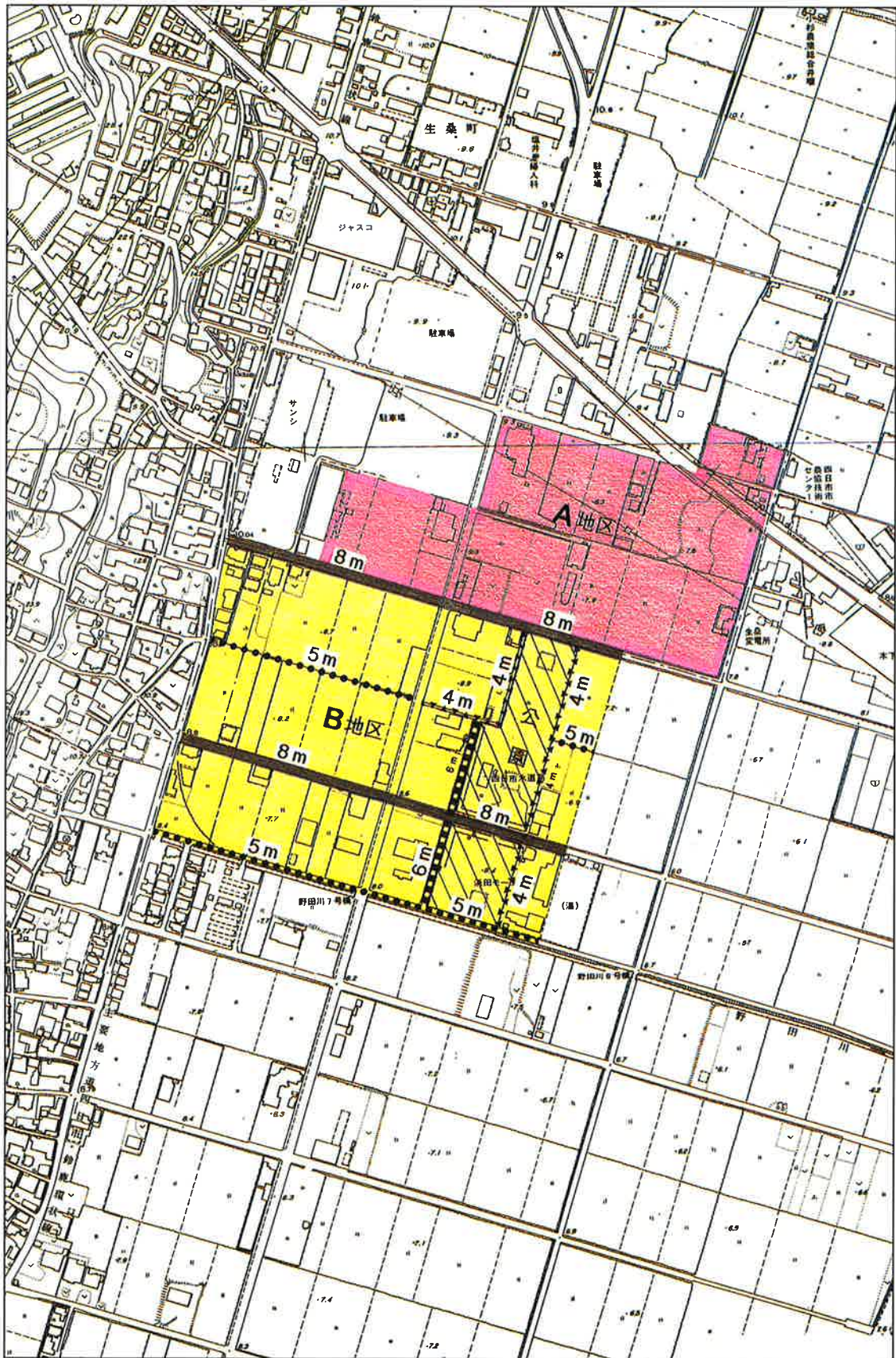


■生桑地区地区計画

| | | | |
|--------------------|--|---|-------|
| 名称 | 生桑地区地区計画 | | |
| 位置 | 四日市市生桑町地内 | | |
| 面積 | 約14.3ha | | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | <p>本地区は、四日市都心部から2.5kmの至近距離に位置し、東西方向に国道365号線、南北方向に県道四日市鈴鹿環状線、市道日永八郷線が配置され、交通利便性の高い地域である。これらの幹線道路周辺には、大規模な住宅団地が立地しており、当地区は、都心部と郊外とを結ぶ交通の要衝となっている。</p> <p>そのため、幹線道路沿いに、大規模小売店舗やロードサイド型店舗、遊戯施設等が立地しているほか、幹線道路の背後地では、駐車場や住宅等がスプロール状に広がり始めている。</p> <p>そこで、生活道路等の都市基盤を整備しながら計画的な市街化を図り、幹線道路沿線では、周辺地域の商業拠点としてふさわしい商業環境を形成し、幹線道路の背後地では、商業機能と調和した良好な住環境を形成する。</p> | |
| | 土地利用の方針 | <p>幹線及び補助幹線道路沿いでは、周辺地域の商業拠点や沿道商業地域に相応しい商業機能の集積を図り、建物用途の純化を促進して、土地利用の混在による都市環境の悪化を防止する。</p> <p>幹線及び補助幹線道路の背後地では、居住機能の集積を図り、商業機能と調和した良好な住環境を形成する。</p> | |
| | 地区施設の整備方針 | <p>1. (1)商業交通や通過交通を担う幹線道路として、都市計画道路四日市関ヶ原線：国道365号（幅員16m）を、補助幹線道路として、市道日永八郷線（幅員12m）を整備する。（建築物等の後退により道路整備空間を確保）</p> <p>(2)地区内の移動を担う主要な区画道路として、県道四日市鈴鹿環状線と耕地整理による東西方向の道路（幅員8m）を整備する。</p> <p>(3)災害避難や地域コミュニティ等を担う区画道路として、東西方向の水路及び水道局の水源地施設用地周辺を、道路（幅員4～6m）として整備する。</p> <p>2. 周辺地域の憩いの場や災害避難所、洪水調節機能を有する空間として、水道局の水源地施設用地を、近隣公園として整備する。</p> | |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>1. 幹線道路沿いの商業機能の集積や、背後地の住宅地との調和を図るために、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>2. ゆとりのある安全な商業環境や住環境を形成するために、土地の細分化を制限し密集化を防ぐ。そのため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. 市道日永八郷線や地区計画道路等を整備する為の空間を確保し、ゆとりと解放感のある安全な商業環境や住環境を形成するために、建築物、工作物及び広告物の建築及び設置場所を後退させる。路上駐車を防止するために、建物用途に応じた駐車面積を確保し、また河川・水路等の負荷を軽減するために、洪水調整機能を持つ空地を確保する。そのため、壁面の位置の制限と建築物等の形態・意匠を定める。</p> <p>4. うるおいのある安全な商業環境や住環境を形成するために、境界領域の緑化を推進する。そのため、垣・さくの構造を定める。</p> | |
| 地区施設の配置・規模 | 道路及び公園を以下のとおり定める。位置及び配置は計画図表示のとおり。 | | |
| | 幅員 | 路線数 | 延長 |
| | 8 m | 2 | 約680m |
| | 6 m | 1 | 約160m |
| 5 m | 3 | 約550m | |
| 4 m | 3 | 約390m | |
| 種別 | 箇所数 | 面積 | |
| 公園 | 1 | 約14,400㎡ | |
| A 地区（約5.7ha） | | B 地区（約8.6ha） | |
| 地区 | 地区計画区域内においては、以下の建築物を建築してはならない。 | | |
| | <p>①専用住宅（国道365号または市道日永八郷線に面する敷地に限る。）</p> <p>②倉庫業を営む倉庫</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④畜舎</p> | <p>①ホテル、旅館</p> <p>②自動車教習所</p> <p>③倉庫業を営む倉庫</p> <p>④畜舎</p> | 165㎡ |
| 整備 | ただし、現に建築物の敷地として利用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しなくなる土地については、その全部を1の敷地として使用する場合は当該規定は適用しない。 | | |
| | 壁面の位置の制限 | <p>道路境界線及び地区計画で定める道路の計画線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げる数値以上とする。</p> <p>①道路沿い及び地区計画で定める道路沿いにおいては1.0m。ただし、下記の場合及び、附属車庫、附属物置で、軒の高さが2.8m以下のものは除く。</p> | |
| 画 | 建築物の形態又は意匠 | <p>②市道日永八郷線沿いにおいては2.5m。</p> <p>③街区の角にある1000㎡以下の敷地においては、最も幅員が広い道路（地区計画道路含む）もしくは幅員が等しいづれか一本の道路に対してのみ、①・②の規定を適用する。</p> | |
| | 垣さくの構造 | <p>(1)工作物及び広告物は、B地区の市道日永八郷線の道路境界線から1.5m以上離して設置する。その他の道路境界線及び地区計画で定める道路の計画線からは、道路側に突出しないよう設置する。</p> <p>(2)自動車が駐車できる場所を、事務所数及び店舗数に3を乗じた台数並びに住戸数に1を乗じた台数以上の面積分、確保する。</p> <p>(3)空地は、遊水性又は透水性の機能を持たせる。</p> | |
| | | 道路に面して垣・さくを設置する場合は、生け垣もしくは透視可能なものとする。やむを得ずこれ以外のものを設置する場合、道路側から樹木が視認できるように、植栽を組み合わせたものとする。 | |

区域図



1:5,000