

第102号議案

四日市都市計画用途地域の変更【四日市市決定】

令和元年11月5日

四日市市都市計画審議会

四日市都市計画用途地域の変更(四日市市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

(総括)

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備 考
第1種低層住居専用地域	約 675.1ha 約 232.4ha 約 26.0ha	8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m —	10m 10m 10m	— — —	
小 計	約 933.5ha						10.7%
第2種低層住居専用地域	約 38.7ha 約 6.4ha 約 4.3ha	8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m —	10m 10m 10m	— — —	
小 計	約 49.4ha						0.6%
第1種中高層住居専用地域	約 9.7ha 約 629.7ha	10/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	
小 計	約 639.4ha						7.3%
第2種中高層住居専用地域	約 623.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 623.7ha						7.1%
第1種住居地域	約 1,649.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,649.4ha						18.8%
第2種住居地域	約 583.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 583.1ha						6.6%
準住居地域	約 281.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 281.7ha						3.2%
田園住居地域	0ha	—	—	—	—	—	
小 計	0ha						0%
近隣商業地域	約 42.3ha 約 301.2ha 約 47.6ha	20/10 以下 20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	
小 計	約 391.1ha						4.4%
商業地域	約 140.2ha 約 42.4ha 約 40.0ha	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	
小 計	約 222.6ha						2.6%
準工業地域	約 1,161.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,161.7ha						13.2%
工業地域	約 688.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 688.5ha						7.9%
工業専用地域	約 1,545.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,545.6ha						17.6%
合 計	約 8,769.7ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由：別添理由書のとおり

四日市都市計画用途地域の変更

(四日市市)

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限度	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備 考
第1種低層住居専用地域	約 645.4ha 約 232.4ha —	8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m —	10m 10m 10m	— — —	
小 計	約 877.8ha						11.7%
第2種低層住居専用地域	約 15.8ha 約 6.4ha —	8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m —	10m 10m 10m	— — —	
小 計	約 22.2ha						0.3%
第1種中高層住居専用地域	約 9.7ha 約 540.3ha	10/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	
小 計	約 550.0ha						7.3%
第2種中高層住居専用地域	約 600.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 600.0ha						8.0%
第1種住居地域	約 1,284.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,284.7ha						17.2%
第2種住居地域	約 490.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 490.7ha						6.6%
準住居地域	約 251.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 251.4ha						3.4%
田園住居地域	0ha	—	—	—	—	—	
小 計	0ha						0%
近隣商業地域	約 42.3ha 約 238.4ha 約 47.6ha	20/10 以下 20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	
小 計	約 328.3ha						4.4%
商業地域	約 140.2ha 約 42.4ha 約 40.0ha	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	
小 計	約 222.6ha						3.0%
準工業地域	約 1,079.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,079.5ha						14.4%
工業地域	約 526.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 526.7ha						7.0%
工業専用地域	約 1,253.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,253.3ha						16.7%
合 計	約 7,487.2ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

四日市都市計画用途地域の変更(新旧対照表)

ゴシック斜体は、変更前 (総括)

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備 考
第1種低層住居専用地域	約 675.1ha <i>約 229.1ha</i> 約 232.4ha 約 26.0ha	8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m —	10m 10m 10m	— — —	
小 計	<i>約 930.2ha</i> 約 933.5ha						<i>10.6%</i> 10.7%
第2種低層住居専用地域	約 38.7ha 約 6.4ha 約 4.3ha	8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m —	10m 10m 10m	— — —	
小 計	約 49.4ha						0.6%
第1種中高層住居専用地域	約 9.7ha 約 629.7ha	10/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	
小 計	約 639.4ha						7.3%
第2種中高層住居専用地域	約 623.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 623.7ha						7.1%
第1種住居地域	約 1,649.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,649.4ha						18.8%
第2種住居地域	約 583.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 583.1ha						6.6%
準住居地域	約 281.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 281.7ha						3.2%
田園住居地域	0ha	—	—	—	—	—	
小 計	0ha						0%
近隣商業地域	約 42.3ha 約 301.2ha 約 47.6ha	20/10 以下 20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	
小 計	約 391.1ha						4.4%
商業地域	約 140.2ha 約 42.4ha 約 40.0ha	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	
小 計	約 222.6ha						2.6%
準工業地域	約 1,161.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,161.7ha						<i>13.3%</i> 13.2%
工業地域	約 688.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 688.5ha						7.9%
工業専用地域	約 1,545.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,545.6ha						17.6%
合 計	<i>約 8,766.4ha</i> 約 8,769.7ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

四日市都市計画用途地域の変更(新旧対照表)

ゴシック斜体は、変更前 (四日市市)

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備 考
第1種低層住居専用地域	約 645.4ha <i>約 229.1ha</i> 約 232.4ha —	8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m —	10m 10m 10m	— — —	
小 計	<i>約 874.5ha</i> 約 877.8ha						11.7%
第2種低層住居専用地域	約 15.8ha 約 6.4ha —	8/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m —	10m 10m 10m	— — —	
小 計	約 22.2ha						0.3%
第1種中高層住居専用地域	約 9.7ha 約 540.3ha	10/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	
小 計	約 550.0ha						7.3%
第2種中高層住居専用地域	約 600.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 600.0ha						8.0%
第1種住居地域	約 1,284.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,284.7ha						17.2%
第2種住居地域	約 490.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 490.7ha						6.6%
準住居地域	約 251.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 251.4ha						3.4%
田園住居地域	0ha	—	—	—	—	—	
小 計	0ha						0%
近隣商業地域	約 42.3ha 約 238.4ha 約 47.6ha	20/10 以下 20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	
小 計	約 328.3ha						4.4%
商業地域	約 140.2ha 約 42.4ha 約 40.0ha	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	
小 計	約 222.6ha						3.0%
準工業地域	約 1,079.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,079.5ha						14.4%
工業地域	約 526.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 526.7ha						7.0%
工業専用地域	約 1,253.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,253.3ha						16.7%
合 計	<i>約 7,483.9ha</i> 約 7,487.2ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

西坂部地区は、本市の中心部から北西に約 5k m 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樹林地や既存集落、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となっている。

四日市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）では、市街化調整区域の土地利用の方針を以下のとおり示している。

・市街化調整区域の集落等では、集落の維持を図るため、必要な区域について地区計画制度を活用し、日常生活における利便性の向上に資する機能の導入を図る。

また、本地区は、四日市市都市計画マスタープラン地域・地区別構想（三重地区）の中で、「既存集落や住宅団地と近接する工場跡地では、周辺の自然や住環境を脅かすおそれのある土地利用を防止し、地域にふさわしい土地利用に誘導するなど、自然に恵まれた地区の住環境を守る」と位置付けられ、平成 24 年に地区計画を定めた区域である。

これらの方針に基づき、地区計画に沿った計画的な面整備が実施され、住宅系土地利用が進展している西坂部地区について、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。

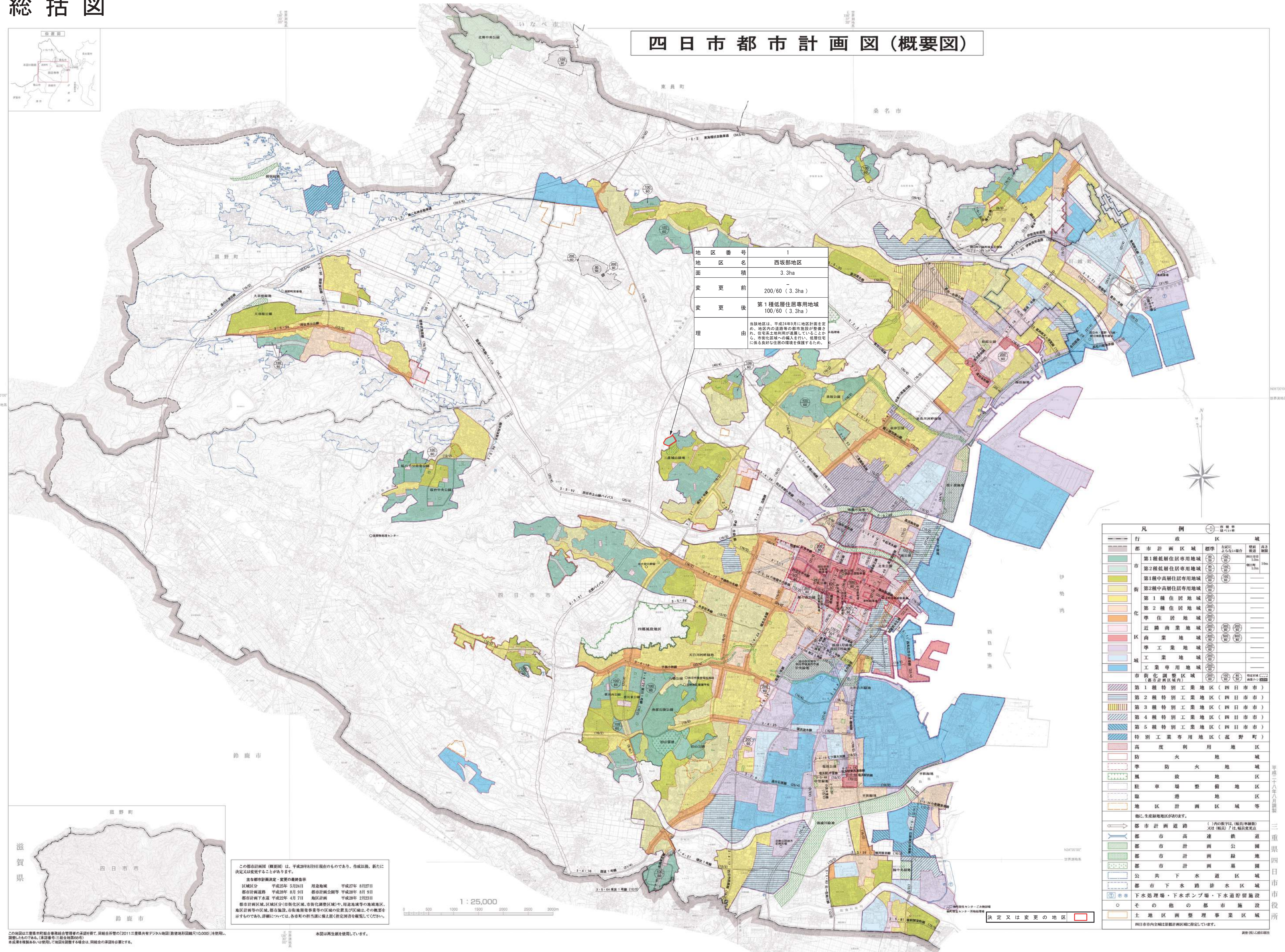
これに伴い、本地区において、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために地区計画の建築物等の用途・形態制限や隣接地の用途地域等を考慮して、第一種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 100%）に指定するものである。

区域界表示書

番号	地区名	面積	
1	西坂部地区	約3.3ha	
測点	位置表示	区間	区間表示
①	市道三重団地2号線東側境界線と市道三重団地26号線北側境界線との交点	① —	市道三重団地2号線東側境界線
②	市道西坂部73号線南側境界線と市道三重団地2号線東側境界線との交点	② —	
③	市道西坂部73号線南側境界線と西坂部町字城之谷4137-100西側境界線との交点	③ —	市道西坂部73号線南側境界線
④	西坂部町字城之谷4137-100南西境界線の延長線と既成市街化区域境界線との交点	④ —	筆境界線
⑤	既成市街化区域境界線と市道三重団地2号線西側境界線との交点	⑤ —	筆境界線
		⑤ —	見通し線
		①	

総括図

四日市都市計画図(概要図)



地区番号	1
地区名	西板部地区
面積	3.3ha
変更前	200/60 (3.3ha)
変更後	第1種低層住居専用地域 100/60 (3.3ha)
理由	当該地区は、平成24年9月に地区計画を定め、地区内の高度等の都市施設が整備され、住宅系土地利用が進んでいることから、市街化区域への編入を行い、低層住宅に基盤良好な住居の環境を確保するため。

凡例		縮尺	標準	高さ
行政区域	標準	縮尺	標準	高さ
都市計画区域	標準	縮尺	標準	高さ
市	第1種低層住居専用地域	縮尺	標準	高さ
市	第2種低層住居専用地域	縮尺	標準	高さ
市	第1種中高層住居専用地域	縮尺	標準	高さ
市	第2種中高層住居専用地域	縮尺	標準	高さ
市	第1種住居地域	縮尺	標準	高さ
市	第2種住居地域	縮尺	標準	高さ
市	準住居地域	縮尺	標準	高さ
市	近隣商業地域	縮尺	標準	高さ
市	商業地域	縮尺	標準	高さ
市	準工業地域	縮尺	標準	高さ
市	工業地域	縮尺	標準	高さ
市	工業専用地域	縮尺	標準	高さ
市	市街化調整区域	縮尺	標準	高さ
市	第1種特別工業地区(四日市市)	縮尺	標準	高さ
市	第2種特別工業地区(四日市市)	縮尺	標準	高さ
市	第3種特別工業地区(四日市市)	縮尺	標準	高さ
市	第4種特別工業地区(四日市市)	縮尺	標準	高さ
市	第5種特別工業地区(四日市市)	縮尺	標準	高さ
市	特別工業専用地域(菰野町)	縮尺	標準	高さ
市	高度利用地区	縮尺	標準	高さ
市	防火地域	縮尺	標準	高さ
市	準防火地域	縮尺	標準	高さ
市	風致地区	縮尺	標準	高さ
市	駐車場整備地区	縮尺	標準	高さ
市	臨港地区	縮尺	標準	高さ
市	地区計画区域等	縮尺	標準	高さ
市	その他(生産緑地等)	縮尺	標準	高さ
市	都市計画道路	縮尺	標準	高さ
市	都市高速鉄道	縮尺	標準	高さ
市	都市計画公園	縮尺	標準	高さ
市	都市計画緑地	縮尺	標準	高さ
市	都市計画公園	縮尺	標準	高さ
市	公共下水道区域	縮尺	標準	高さ
市	都市下水道排水区域	縮尺	標準	高さ
市	下水処理場・下水ポンプ場・下水道貯留施設	縮尺	標準	高さ
市	その他の都市施設	縮尺	標準	高さ
市	土地地区画整理事業区域	縮尺	標準	高さ

この都市計画図(概要図)は、平成28年8月1日現在のものであり、作成後、新たに決定した変更等があります。

主な都市計画決定・変更の履歴

区域区分	平成25年 5月24日	用途地域	平成27年 8月27日
都市計画道路	平成28年 8月 9日	都市計画公園等	平成28年 8月 9日
都市計画下水道	平成22年 4月 7日	地区計画	平成28年 2月23日

都市計画区域、区域区分(市街化区域、市街化調整区域)、用途地域等の地域種別、地区計画等の区域、都市施設、市街地開発事業等の区域の位置及び区域は、その概要を示すものであり、詳細については、各町の担当課に個人照会を依頼してください。

本図は再生紙を使用しています。

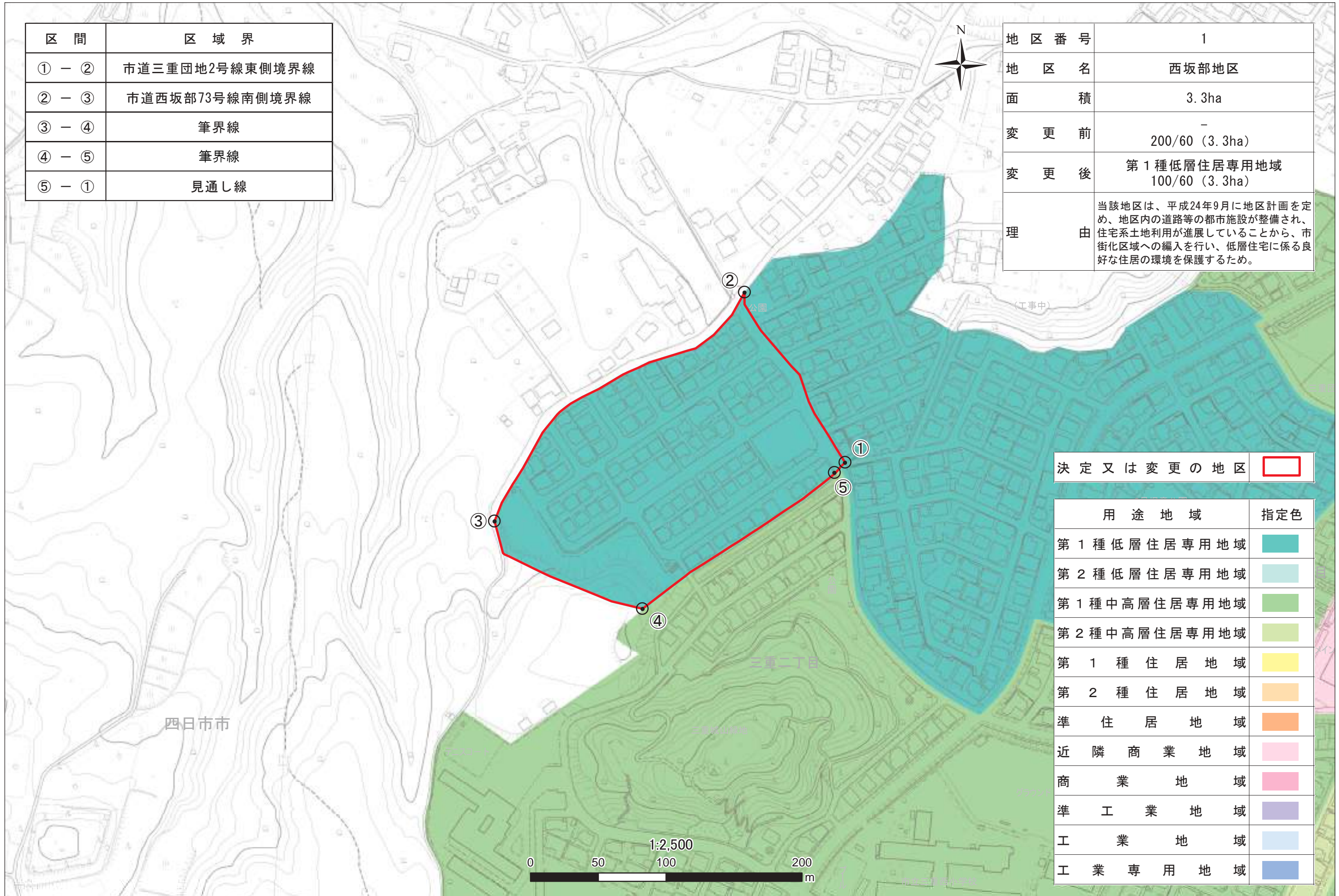
この地図は三重県都市計画部都市計画課の承認を経て、同課の発行の「2011年度共有デジタル地図(数値地形図縮尺10,000)」を使用し、縮尺1:25,000で作成されています(国土地院提供)。

本図は再生紙を使用しています。

計画図

区間	区域界
① - ②	市道三重団地2号線東側境界線
② - ③	市道西坂部73号線南側境界線
③ - ④	筆界線
④ - ⑤	筆界線
⑤ - ①	見通し線

地区番号	1
地区名	西坂部地区
面積	3.3ha
変更前	- 200/60 (3.3ha)
変更後	第1種低層住居専用地域 100/60 (3.3ha)
理由	当該地区は、平成24年9月に地区計画を定め、地区内の道路等の都市施設が整備され、住宅系土地利用が進展していることから、市街化区域への編入を行い、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため。



決定又は変更の地区

用途地域	指定色
第1種低層住居専用地域	
第2種低層住居専用地域	
第1種中高層住居専用地域	
第2種中高層住居専用地域	
第1種住居地域	
第2種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	

1. 「四日市都市計画用途地域」の変更原案の公聴会（説明会）の開催について

○公聴会（説明会）について

公述申出書提出期間 縦覧期間	令和元年7月8日（月）～ 令和元年7月22日（月）
縦覧場所	四日市市 都市整備部 都市計画課
縦覧者の数	1名
公述申出書の提出	なし⇒説明会を開催
説明会の開催日	令和元年7月30日（火）
説明会の出席者	0名

2. 「四日市都市計画用途地域」の変更案の縦覧結果について

○縦覧結果について

縦覧期間	令和元年10月15日（火）～ 令和元年10月29日（火）
縦覧場所	四日市市 都市整備部 都市計画課
縦覧者の数	0名
意見書の数	0通