

提 案 説 明 書

提案に係る都市計画	(仮称) 山田町向山大玄地区計画
提案に係る区域の位置	四日市市山田町字向山579番1他103筆、同所字大玄274番1他1筆
提案内容	<p>◎ 地区計画の目標</p> <p>本地区は、東側は県道小林・鹿間線、南側は県道四日市・菰野・大安(ミルクロード)・西側は市道山田12号線に面した場所に位置し、県道四日市・菰野・大安線南側の工業専用地域(南部工業団地)に隣接している。また周辺には既存集落や農地があるなど自然環境に恵まれた市街化調整区域である。本計画は、周辺の自然や環境と調和した計画的な土地利用を行い、隣接の工業団地と一体となった良好な工業地の形成を図る事を目標とする。</p> <p>◎ 土地利用の方針</p> <p>良好な工業地として適正な土地利用を誘導する為、建築物の用途制限等を行うと共に、調整池や公園等の都市基盤施設を配置し、周辺の自然や農業環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>◎ 地区施設の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北側には既存集落等も利用できる公園を配置する。 2. 区域内の雨水調整機能を確保し、区域下流域への雨水排水の影響が無い様に、公共空地として調整池を配置する。 <p>◎ 建設物等の整備方針</p> <p>地区計画の目標及び土地利用方針に基づき、周辺等の調和が図られるよう建築物等の用途制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行い、快適で潤いのある工業施設が形成されるように誘導する。又、工業排水等の公害防止に努め、周辺環境にも配慮する。</p> <p>◎ 地区整備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存集落等も利用出来る公園を区域北側に配置し、開発事業者に於いて整備する。(面積: 2,047㎡) ・区域内の雨水調整機能を確保を図る為、調整池(管理道路、緑地を含む。)を配置し、開発業者に於いて整備する。(面積: 2,973㎡) ・建築物等の用途の制限 ・次の各号に掲げる用に供する建物で工業専用地域に立地可能で適正な建物以外は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 工場 2. 倉庫 3. 前各号の建築物に付属するもの ・建築物の容積率の最高限度 200% ・建築物の建蔽率の最高限度 60% ・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地区計画区域の境界線までの距離は、10m以上とすること。ただし、地区施設がある場合は、地区施設の敷地境界線までの距離を同様とすること。 ・建築物等の形態又は意匠の制限 建築物の形態・意匠については、周辺の環境と調和し、景観上支障が無いものとする。 ・垣又は柵の構造の制限 敷地周囲の緑化に努め、柵を設置する場合は接する地盤面からの高さが2.0m以下とし、構造についても制限を行う。
提案理由	本地区は、既存の工業専用地域「南部工業団地」に隣接した位置にあり、県道四日市・菰野・大安線、県道小林鹿間線に面する位置にある。又、周辺地域は、主に農地として形成されている。このような周辺環境の中、周辺環境と調和の取れた土地利用を進めると共に、隣接の工業専用地域と同様の建物の用途制限と規制の誘導を図る為、本地区計画を定めるものである。

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	本提案は、四日市市都市計画マスタープラン全体構想(平成20年3月28日一部変更公示)に記載された土地利用の基本方針(自然共生ゾーンの土地利用④内陸型産業用地)の内容に適合しているものと考えており、市街化調整区域にふさわしい自然と調和した土地利用を図るものとする。	
提案に係る区域の面積	67486.00 ㎡ (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	57名	
提案に係る区域内の土地所有者等の同意者の数	43名 (別途、相続予定者5名 合計48名の同意書有り)	
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
	61126 ㎡	0.00 ㎡
合計		61126 ㎡
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
	51955.09 ㎡ (55655.09 ㎡)	0.00 ㎡
合計		51955.09 ㎡ (55655.09 ㎡)
(事務処理欄)		