

提案説明書

提案に係る都市計画	(仮称) 上海老・川北地区 地区計画
提案に係る区域の位置	四日市市上海老町字大口1485番3外258筆（うち公共用地33筆含む）
提案内容	<p>○地区計画の目標 本地区は、菟野町と四日市市の行政界を跨ぎ市道大沢中野線の南側に位置し、市道北側は、工業専用地域となっており、市道南側の本地区の一部を含めすでに工業地として利用されている。 また、本地区においては、既存工業施設の他、関連のモータープール、農地にて構成されており、地区周辺は主に農地と住宅地にて利用されている。 本計画は、既存工業施設の合理的な再配置をはじめ、道路、緑地等の地区施設の整備を適正かつ合理的に行い、当該地区と周辺環境が調和した良好な工業地の形成を図ることを目標とする。</p> <p>○土地利用の方針 現在立地している施設の工業機能を強化するとともに施設の再配置を行い、また、工業地区として適正な土地利用を誘導するため、建築物等の用途制限により用途の混在を防止するとともに、その他建築物等に関する規制を行い周辺環境との調和に配慮した良好な地区環境を形成・保持する。</p> <p>○地区施設の整備方針 地区北側の市道大沢中野線は、幅員9m以上を確保し、また、地区外周の計画道路については、幅員6m以上を確保するとともに、周辺農地・住宅との緩衝帯として敷地外周等には、緑地を配置し地区内外の憩いの場として緩衝緑地（広場）を配置し、また、防災対策として調整池をそれぞれ適切に配置する。</p> <p>○建築物等の整備方針 良好な工業生産環境を造出・保持するため、地区計画の目標及び土地利用方針に基づき景観的配慮を行い、かつ周辺との調和が図られるよう建築物等の用途の制限・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を行うと共に垣又は柵の構造についても制限を行い、快適で潤いのある工業施設が形成されるよう誘導する。また、工場排水等の公害防止に努め周辺農地への環境にも配慮する。</p> <p>○地区整備計画 ・建築物等の用途の制限 次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物は建築してはならない。 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敷地境界線までの距離は、道路境界より20m以上とすること。 ・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、周辺の環境に調和し、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。</p>
提案理由	<p>本地区は、すでに整備済の工業系団地「保々工業団地」の近傍に位置し、市道大沢中野線に面するとともに、近傍には整備が進む国道365号も位置している。 また、周辺区域は、前述の工業団地を含め主に農地、一部は住宅地として形成されている。こうした周辺環境のなか、本地区においては、工業系の良好な操業環境の確保を目指し、周辺環境と調和のとれた土地利用を進めるとともに、工業系施設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>

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日一部変更告示）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	215,446.94 m ² （国上計測による）	
提案に係る区域内の土地所有者等の総数	46 名	
提案に係る区域内の土地所有者等の同意者の数	43 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
	203,379.20 m ² （226筆）	1,072.54 m ² （2筆）
	合計	204,451.74 m ² （228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
	191,013.20 m ²	0.00 m ²
	合計	191,013.20 m ²
（事務処理欄）		