

提 案 説 明 書

<p>提案に係る都市計画</p>	<p>仮称)東坂部地区地区計画</p>
<p>提案に係る区域の位置</p>	<p>三重県四日市市東坂部町字森ノ東150番1 三重県四日市市東坂部町字鉋垣内50番2</p>
<p>提 案 内 容</p>	<p>地区計画の目標 本地区は、北側に2級河川である海蔵川を配し、南側には国道365号線が位置している。また、周辺には小学校・幼稚園・保育園や既存集落、農地があるなど住環境・自然環境に比較的恵まれた市街化調整区域になっている。</p> <p>また、本地区は平成19年の工場解体後、現在まで更地になっており、このままの状態では安全管理面や周辺住民に対する環境配慮等に支障が発生する恐れがあると懸念される。この対策として地区計画を定めることにより、区画道路、街区公園等の身近な基盤整備を行い、住宅地として建築物の制限を設け、良好でゆとりある住環境形成と効果的な土地利用を図り、周辺の集落や農地等の環境保全を図るものである。</p> <p>よって本計画は、『三重地区都市計画マスタープラン』で掲げられた「安心して魅力にあふれ、快適に住み続けられるまち」の実現を目指し、周辺環境との調和による良質な住宅地の形成を目標とする。</p> <p>土地利用の方針 調和のとれた住宅地としての発展を期するため、大規模な公園及び建築物等の規制を設け、良好でゆとりある居住環境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 1．道路は、区域内並びに周辺既設道路巾員を有効6m確保する。 2．区域北側に周辺住民も利用できる公園を配置する。 3．区域内の雨水は、周辺地域に影響が無い様に、公共用地として調整池を設け、海蔵川へ放流する。</p> <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を図るため、建築物の用途制限を定めるとともに、建築物の容積率および建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物等の階数および高さの最高限度を設け、塀又は柵等の設置基準を設けることにより、周辺への環境配慮および良好な景観形成を図る。</p> <p>地区整備計画 ・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（歩行者通路）を配置し、開発事業者にて整備する。 ・周辺住民も利用できる公園を区域北側に配し、開発事業者にて整備する。（面積：約1,760㎡） ・区域内の雨水調整機能の確保を図る為、区域東側に調整池を配し、開発事業者にて整備する。（面積：約1,500㎡）</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の用途制限 <ul style="list-style-type: none"> 一戸建て専用住宅及び建築基準法施行令第130条の3の規定による兼用住宅のみと限定する。 ・建築物の容積率の最高限度 <ul style="list-style-type: none"> 100% ・建築物の建ぺい率の最高限度 <ul style="list-style-type: none"> 60% ・建築物の敷地面積の最低限度 <ul style="list-style-type: none"> 220㎡ ・建築物の高さの最高限度 <ul style="list-style-type: none"> 1. 高さは10m以下かつ、2階以下とすること。 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。 ・壁面の位置の制限 <ul style="list-style-type: none"> 1. 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1m以上、隣地境界については1m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、この限りでない。 <ul style="list-style-type: none"> ア) 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。 イ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。そのうち自動車車庫にあっては、その壁が敷地境界線より0.6m以上後退し、柱及び屋根が道路境界線より0.6m以上後退したもの。 ・建築物等の色彩の制限 <ul style="list-style-type: none"> 屋外広告物及び建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は、低彩度の色とし、刺激的な装飾を避け落ち着いたものとする。 ・垣又は柵等の制限 <ul style="list-style-type: none"> 1. 緑の連続性を確保するため、道路、公園及びフットパスに面する垣及び柵は、生垣あるいはメッシュフェンス等透過性のあるフェンス等とし、ブロック壁等これに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎のブロック等で高さ0.4m以下のもの、門柱及び門扉で左右の袖の同一線への水平投影長さの合計2.5m以下のもの、道路境界線より4m以上後退した位置に設置するもの又は勝手口の目隠し等で最小限のものは、この限りではない。 2. 柵あるいは門柱及び扉等を設置する場合は、道路境界線から0.3m以上後退した位置とすること。
<p style="text-align: center;">提 案 理 由</p>	<p>本計画は工場跡地であり平成19年の工場解体後、現在まで更地になっている。このままの状態では安全管理面および周辺住民に対する環境配慮等に支障が発生する恐れがあるため、平成23年7月に策定された三重地区都市計画マスタープランへの位置付けに基づき、地域と共有するオープンスペース（災害時の地域の拠点としても利用できる規模の公園）を含んだ住宅地への土地利用転換を図るものである。</p>
<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>	<p>本提案は、三重地区都市計画マスタープラン（平成23年7月25日策定）において、「第3章三重地区のまちづくりへの取り組み、3-1暮らしやすいまちづくり、（1）住み続けたいくなる住環境の充実」の中</p>

	<p>の取り組み方針としての『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ります』と位置付けられており、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。</p>	
提案に係る区域の面積	21,919.57 m ²	
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
	21,919.57 m ²	0.00 m ²
	合計 21,919.57 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
	21,919.57 m ²	0.00 m ²
	合計 21,919.57 m ²	
(事務処理欄)		