

■別山地区地区計画

| 名称 | 別山地区地区計画 | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|--|--|----|-----|----|----------|---|-------|------------|---|---------|
| 位置 | 四日市市川島町地内 | | | | | | | | | | | |
| 面積 | 約27.5ha | | | | | | | | | | | |
| 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、八王子丘陵の北側斜面に位置し、三滝台やかわしま園等の良好な一戸建て住宅団地の整備が進む川島丘陵と、鹿化川をはさんで位置している。また隣接地では、農地開発が行われており、田畑や茶畑、山林が広がる緑豊かな環境にある。</p> <p>本市の都心部より約5km、近鉄湯の山線伊勢川島駅から約1kmという場所にあり、静隠を保てる都心部からの一定の距離と、すぐ都心部に出られる利便性とを兼ね備えている。このような住宅団地に適した立地条件や、丘陵地の緑豊かな環境を生かして、本地区は別山土地区画整理事業により、住宅市街地としての開発が進められている。</p> <p>そこで、周辺の良好な住宅地や豊かな自然・農耕地と調和した、うるおいと落ちつきのある居住環境を形成してゆく。また、鹿化川の治水対策等にも配慮した、地区施設の整備を行う。</p> | | | | | | | | | | |
| | 地区施設の整備方針 | <p>将来予想される河川改修に配慮し、河川用地を確保するとともに、水辺空間を活用した公園を整備する。</p> | | | | | | | | | | |
| | 土地利用の方針 | <p>土地区画整理事業による土地利用計画を基に、低層住宅の閑静で落ちつきのある住環境を守るための制限をしつつ、地区内の日常利便を確保するための機能を一定地区に誘導して、用途の混在化を防止する。</p> | | | | | | | | | | |
| | 建築物等の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 閑静で落ちつきのある住環境が守られるよう、一戸建て住宅を基本とし、共同住宅や不特定多数の集客の恐れがある公衆浴場等を制限する。そのため、建築物の用途の制限を定める。 2. ゆとりとうるおいのある住環境が守られるよう、土地の細分化を未然に防止する。そのため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. ゆとりとうるおいのある住環境が守られるよう、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、周囲と調和した形態や意匠を誘導する。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。 4. 閑静で落ちつきのある住環境が守られるよう、境界領域の緑化を図る。そのため、垣・さくの構造を定める。 | | | | | | | | | | |
| 地区施設の規模 | <p>公共空地（河川、水辺公園）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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>箇所数</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共空地（河川）</td> <td>1</td> <td>約453㎡</td> </tr> <tr> <td>公共空地（水辺公園）</td> <td>1</td> <td>約3,800㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>A地区（約21.8ha） B地区（約4.5ha）</p> | | | 種別 | 箇所数 | 面積 | 公共空地（河川） | 1 | 約453㎡ | 公共空地（水辺公園） | 1 | 約3,800㎡ |
| 種別 | 箇所数 | 面積 | | | | | | | | | | |
| 公共空地（河川） | 1 | 約453㎡ | | | | | | | | | | |
| 公共空地（水辺公園） | 1 | 約3,800㎡ | | | | | | | | | | |
| 地区の用途の制限 | <p>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> <ol style="list-style-type: none"> ①長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿。 ②公衆浴場。 | | | | | | | | | | | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>170㎡</p> <p>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。</p> | | | | | | | | | | | |
| 壁面の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし附属車庫は、建築基準法施行令第135条の5を適用する。</p> | | | | | | | | | | | |
| 建築物の形態又は意匠 | <ol style="list-style-type: none"> ①建築物及び工作物の形態及び意匠は、周囲と調和した美観風致を損ねないものとする。 ②蛍光色、発光色及び彩度の高い色彩は使用しない。やむを得ず使用する場合は、アクセントカラーとして必要最小限の範囲とする。 ③自動車が駐車できる場所を、住戸数及び店舗数に2を乗じた台数以上の面積分、確保する。 ④駐車場及び駐輪場は、建築物、門扉及び植栽と一体的にデザインするなど、自動車や自転車などが道路から目立たないよう、配置や形態に配慮する。 ⑤汚水枡上には、垣・さく及び擁壁を設置しない。やむを得ず設置する場合は、汚水枡上より1.2m以上、点検のためのスペースを確保する。 ⑥工作物及び広告物は、道路境界線から1.5m以上離して設置する。ただし、1㎡以下の広告物並びに垣・さく及び擁壁は除く。 ⑦工作物及び広告物は、道路境界線から1m以上離して設置する。ただし、1㎡以下の広告物並びに垣・さく及び擁壁は除く。 | | | | | | | | | | | |
| 垣・さくの構造 | <ol style="list-style-type: none"> ①道路に面して垣・さくを設置する場合は、生け垣もしくは黒・茶系統の色の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は、植栽を道路側に組み合わせるものとする。 ②道路に面して、道路地盤面からの高さが1m以上の、垣・さくの基礎及び擁壁を設置する場合は、植栽を道路側に組み合わせるものとする。 | | | | | | | | | | | |

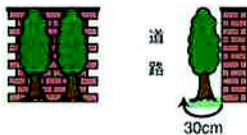
※詳細な運用基準がありますので、お問い合わせください。

別山地区地区計画についての申し合わせ事項

標記地区計画についての詳細基準は下記の通りとなりますので、良好な街づくりのためにご協力いただきますようお願いいたします。

1. 「垣・さく」の基準

- (1) 道路に面して垣・さくを設置する場合は、「生け垣」若しくは黒・茶系統の色の透視可能なものに限ります。
- (2) 宅地内への視線を完全に遮断したい場合は、「生け垣」を組み合わせるか、「植栽」を道路側へ組み合わせる上で、透視不可能な垣等を用いてください。



2. 「生け垣」の基準

生け垣の道路側へのはみ出し、土砂の流出を防止するために、生け垣を植え込む土壌の幅は30cm以上を確保し、土留めを施してください。



3. 「植栽」の基準

- (1) 植栽の道路側へのはみ出し、土砂の流出を防止するために、植栽を植え込む土壌の幅は30cm以上を確保し、土留めを施してください。
- (2) 植栽の種類は、低木・中木を基本としてください。

4. 高さが1m以上の擁壁等を設置する場合

- (1) 道路に面して道路地盤面から高さが1m以上の垣・さく基礎及び擁壁を設置する場合は、「植栽」を道路側に組み合わせるものとしてください。
- (2) 歩行者専用道路に面する部分については、高さ1m以上の擁壁等を設置する場合でも、植栽を道路側に組み合わせる必要はありません。

5. 「乗り入れ」について

- (1) 南北方向の幹線道路（12m道路）から沿道の宅地へ車を乗り入れさせることはできません。
- (2) 御影石やレンガ、インターロッキングなどの高質舗装が施されている歩道は、乗り入れとしての道路加工はできません。

区域図

