

■上海老沢工業地区地区計画

名称	上海老沢工業地区地区計画	
位置	四日市市上海老沢町大沢地内 (全体区域は、隣接する菟野町川北の区域を含む。)	
面積	約22.0ha (全体区域 約30.5ha)	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、市の北西部、一般国道365号(幅員16m、2車線)沿道において、市の産業構造の高度化を目的に整備された保々工業団地(用途地域:工業専用地域)に隣接する区域であり、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、保々工業団地内で操業する企業の生産機能の拡充に際し、周辺の自然や農業環境と調和した計画的な土地利用を行うことで、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り、本市の産業の発展や地域雇用の場の創出を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺の自然や農業環境と調和した土地利用を誘導するため、住宅や飲食店などの建築物の用途制限等を行うとともに、道路や調整池など必要となる都市基盤施設の配置を行い、良好な工業地の形成を図る。
	地区施設の整備方針	1. 市道大沢中野線の交通機能の拡充を図るため、区域北側に幅員9m以上の道路を配置する。また、区域内の現道の機能回復として、区域の外周に幅員6m以上の道路を配置する。 2. 区域東側の既存集落に配慮するため、緩衝緑地を配置する。 3. 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ないように公共空地として調整池を配置する。 今回の開発区域内の地区施設については、当該開発行為に併せて開発事業者にて整備を行うものとする。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めることにより、周辺環境に配慮した建築物等の誘導を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	【道路】				
		種別	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路	9m以上	約800m 約800m	現道の市道大沢中野線を幅員9m以上に拡幅し、片側に歩道を設置する。 なお、計画区域が市町の行政界に跨るため、区画道路約800mのうち、約250mについては、市町各々の地区計画に同一で表示する。
	区画道路		6m以上	約1,060m 約1,830m	区域内の現道の機能回復として区域外周に幅員6m以上の道路を設置する。	
	【緑地】					
	種別	名称	面積	備考		
	緑地	緑地	約0.8ha 約0.8ha	区域東側の既存集落に配慮し、緩衝緑地を設置する。		
	【公共空地】					
	種別	名称	面積	備考		
	公共空地	調整池	約1.3ha 約2.0ha	区域内の雨水調整機能の確保を図るため、公共空地として調整池を設置する。		
道路延長、緑地及び公共空地の面積については、上段:四日市市区、下段:全体区域とする。						

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は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(を)項に掲げるもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 巡査派出所、郵便局その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 診療所及び保育所(就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く) (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第130条の2の2で定める処理施設の用途に供する建築物
------------	--

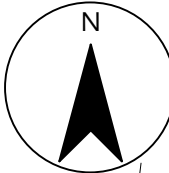
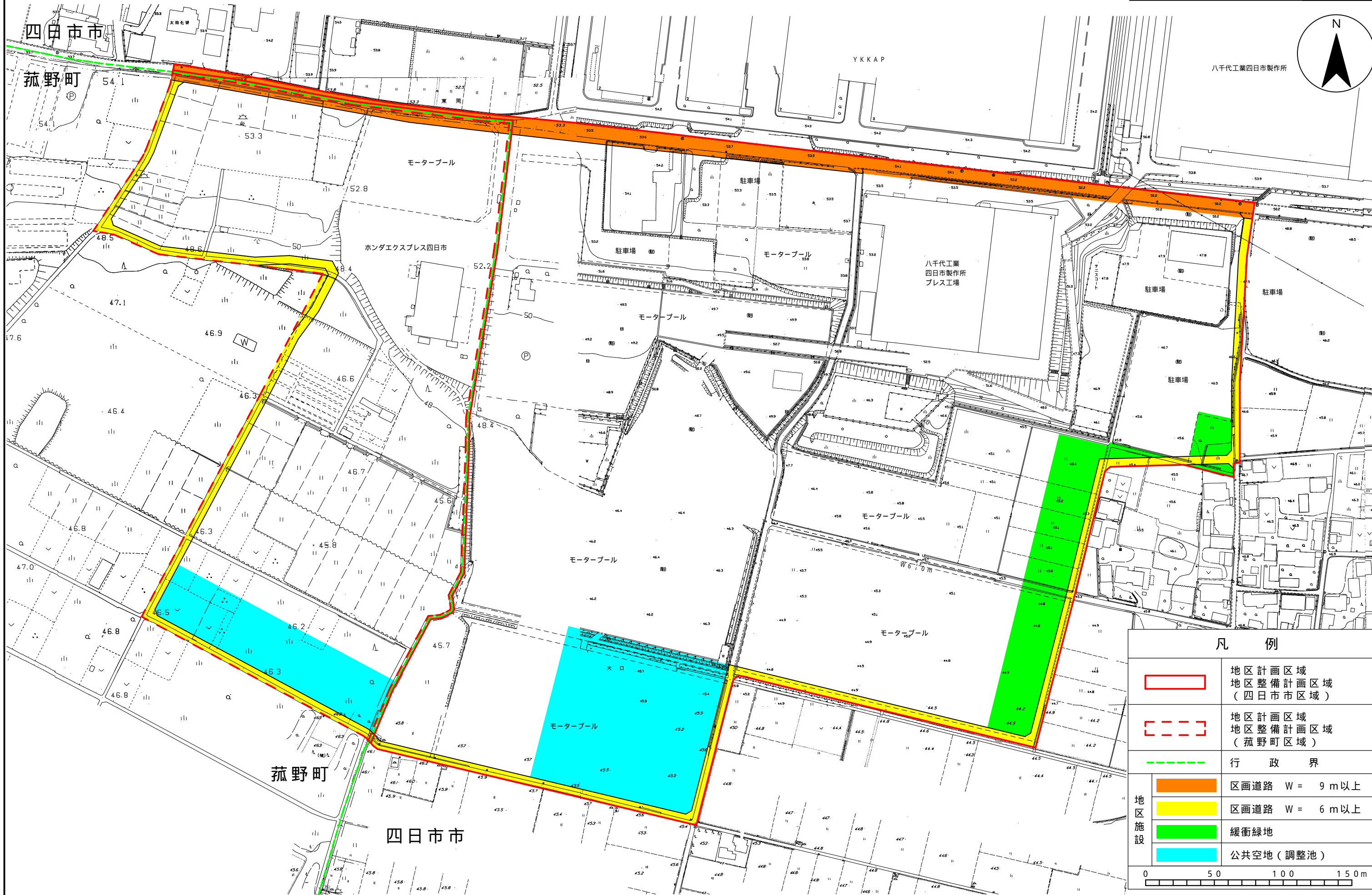
建築物の容積率の最高限度	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	60%

地区整備計画	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道路境界線までの距離は20m以上とすること。 ただし、地区計画の適用の際、現に存する建築物については、この規定は適用しない。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域内に擁壁等を設置する場合には、道路境界線との距離は、2.0m以上を確保し、植栽を施すこと。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の色彩については、周辺の自然や農業環境と調和したものとし、色彩の対比及び調和の効果に十分配慮すること。 2 屋外広告物は、形状、色彩、意匠その他表示の方法が周辺の景観を害さないものとする。 なお、1、2項とも色彩の彩度は、四日市市景観計画に定める「色彩に関する基準」を準用する。
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造の制限	1 垣、さく(門柱及び門扉を除く。)を設ける場合には、道路境界線との距離は2.0m以上を確保し、植栽を施すこと。
		2 フェンス等を設置する場合は、宅地地盤面からの高さは2.0m以下とし、鉄柵等で透視可能なものとする。
		3 植栽帯の法止め又はフェンス等の基礎のコンクリートブロック高さは、地盤面から60cm以下とすること。

・区域は計画図表示のとおり。

上海老大沢工業地区 地区計画

計画図 S=1/2500



八千代工業四日市製作所

凡例

	地区計画区域 地区整備計画区域 (四日市市区区域)
	地区計画区域 地区整備計画区域 (菰野町区域)
	行政界
	区画道路 W = 9 m以上
	区画道路 W = 6 m以上
	緩衝緑地
	公共空地(調整池)

