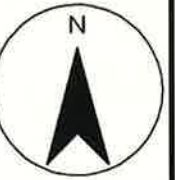




■西坂部地区地区計画

名称	西坂部地区地区計画																																																					
位置	四日市市西坂部町地内																																																					
面積	約3.3ha																																																					
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>本地区は四日市市の三重地区内に位置し、南側および東側には住宅団地が立地し、西側および北側には自然林や既存集落、農地が広がるなど、住環境・自然環境に恵まれた市街化区域に隣接する市街化調整区域である。また地区内西側に残る緑は、その後背地に広がる自然林の一部を形成している。</p> <p>本地区には現在操業停止をした工場が立地しているが、このままの状態では周囲の自然や住環境を脅かす恐れのある土地利用が懸念される。</p> <p>本計画は、そのような土地利用を防止し、地域にふさわしい土地利用に誘導することで、自然に恵まれた地区の住環境を守ることが目的とし、周辺道路及び区域内の地区施設の整備を適正かつ合理的に行い、住宅地として建築物等の制限を設けることで、現存する自然林を保全し周辺環境と調和した健全な住環境の形成を図ることを目標とする。</p>																																																				
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和のとれた良好な住宅地としての発展を期するため、自然林等と公園を一体として計画し、また建築物の規制を設けることで、緑あふれ、ゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る。</p>																																																				
	地区施設の整備方針	<p>1. 地区北側の市道は幅員6m以上を確保し、地区内の計画道路については、幅員4.5m以上を確保するとともに、適宜フットパス（歩行者通路）を配置する。</p> <p>2. 地区西側に現存する自然林と公園が一体となったみどりを確保する。</p> <p>3. 地区内の雨水調整機能を確保し、地区外への雨水排水の影響が無いように公共空地として調整池を適切に配置する。</p>																																																				
	建築物等の整備方針	<p>閑静でゆとりと落ち着いた住環境の形成のため、一戸建て住宅を基本とした建築物の用途制限を定めるとともに、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度などを設け、併せて建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を設けることにより、周辺への住環境への配慮及び良好な景観形成を図る。</p>																																																				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>【道路】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">道路</td> <td>区画道路</td> <td>9.0m以上</td> <td>約170m</td> <td>2路線 (整備主体は開発事業者)</td> </tr> <tr> <td>区画道路</td> <td>6.0m以上</td> <td>約780m</td> <td>3路線(市道西坂部73号線の拡幅を含む) (整備主体は開発事業者)</td> </tr> <tr> <td>区画道路</td> <td>5.0m以上</td> <td>約160m</td> <td>4路線 (整備主体は開発事業者)</td> </tr> <tr> <td>区画道路</td> <td>4.5m以上</td> <td>約20m</td> <td>1路線 (整備主体は開発事業者)</td> </tr> <tr> <td>歩行者専用道路</td> <td>2.5m以上</td> <td>約210m</td> <td>5路線 (整備主体は開発事業者)</td> </tr> </tbody> </table> <p>【公園】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>公園</td> <td>約0.2ha</td> <td>自然林等と一体として整備する。 (整備主体は開発事業者)</td> </tr> </tbody> </table> <p>【自然林等】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自然林等</td> <td>自然林等</td> <td>約0.3ha</td> <td>公園と一体として整備する。 (整備主体は開発事業者)</td> </tr> </tbody> </table> <p>【公共空地】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共空地</td> <td>調整池</td> <td>約0.1ha</td> <td>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配置する。 (整備主体は開発事業者)</td> </tr> </tbody> </table>			種別	名称	幅員	延長	備考	道路	区画道路	9.0m以上	約170m	2路線 (整備主体は開発事業者)	区画道路	6.0m以上	約780m	3路線(市道西坂部73号線の拡幅を含む) (整備主体は開発事業者)	区画道路	5.0m以上	約160m	4路線 (整備主体は開発事業者)	区画道路	4.5m以上	約20m	1路線 (整備主体は開発事業者)	歩行者専用道路	2.5m以上	約210m	5路線 (整備主体は開発事業者)	種別	名称	面積	備考	公園	公園	約0.2ha	自然林等と一体として整備する。 (整備主体は開発事業者)	種別	名称	面積	備考	自然林等	自然林等	約0.3ha	公園と一体として整備する。 (整備主体は開発事業者)	種別	名称	面積	備考	公共空地	調整池	約0.1ha	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配置する。 (整備主体は開発事業者)
	種別	名称	幅員	延長	備考																																																	
	道路	区画道路	9.0m以上	約170m	2路線 (整備主体は開発事業者)																																																	
		区画道路	6.0m以上	約780m	3路線(市道西坂部73号線の拡幅を含む) (整備主体は開発事業者)																																																	
		区画道路	5.0m以上	約160m	4路線 (整備主体は開発事業者)																																																	
		区画道路	4.5m以上	約20m	1路線 (整備主体は開発事業者)																																																	
		歩行者専用道路	2.5m以上	約210m	5路線 (整備主体は開発事業者)																																																	
	種別	名称	面積	備考																																																		
	公園	公園	約0.2ha	自然林等と一体として整備する。 (整備主体は開発事業者)																																																		
	種別	名称	面積	備考																																																		
自然林等	自然林等	約0.3ha	公園と一体として整備する。 (整備主体は開発事業者)																																																			
種別	名称	面積	備考																																																			
公共空地	調整池	約0.1ha	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配置する。 (整備主体は開発事業者)																																																			
建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一戸建ての住宅 診療所 建築基準法施行令第130条の3の規定による兼用住宅 一定区域の住民の集会等に利用する集会所及びごみ集積所 建築基準法施行令第130条の4の規定による公益上必要な建築物 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。) 																																																					
建築物の容積率の最高限度	100%																																																					
建築物の建ぺい率の最高限度	60%																																																					

地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 高さは10m以下とすること。 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。 当該部分から前面道路の反対側の境界線(建築基準法第56条第2項の規定による)までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの以下とすること。(緩和に関する措置は、建築基準法第56条第6項を準用する)
	壁面の位置の制限	<p>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、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
	建築物等の形態、意匠の制限	<p>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。</p> <p>なお、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」に合致するものでなければならない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	道路、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構造とする。
土地利用に関する事項	地区内西側に現存する自然林については、その形状を極力残した形で公園との一体整備を図る。	

・区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり



凡 例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
	区画道路 W = 9.0m以上
	区画道路 W = 6.0m以上
	区画道路 W = 5.0m以上
	区画道路 W = 4.5m以上
	歩 道 W = 2.5m以上
	公 園
	自然林
	公共空地 (調整池)
	