

第58回四日市市都市計画審議会

第113号議案 関連資料

《関連資料－1》

四日市都市計画地区計画の変更（川北工業地区地区計画の決定）
に関する地権者からの都市計画提案書について

《関連資料－2》

川北工業地区地区計画比較表（都市計画提案と地区計画決定案）

四日市市都市計画地区計画の変更（川北工業地区地区計画の決定） に関する地権者からの都市計画提案書について

四日市市都市計画まちづくり条例施行規則第7条に基づき地権者から本市に対して都市計画提案された地区計画（案）

（都市計画提案日：令和2年12月25日）

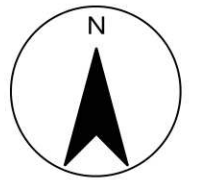
提 案 説 明 書

提案に係る都市計画	川北工業地区 地区計画
提案に係る区域の位置	四日市市川北町字墨縄970番 外 30 筆
提 案 内 容	<p>◎地区計画の目標 本地区は、市の中心部から北に約7kmに位置し、伊勢湾岸道路みえ朝日IC及び北勢バイパスに隣接している。また、周辺は主に農地として利用されている市街化調整区域となっている。</p> <p>本地区は、広域高速交通の利便性の高さを活かし、周辺環境との調和を図りながら、既存の道路などの都市基盤に負荷がかからない範囲に限定して土地利用を促すこととしている地区である。</p> <p>本計画は、市街化調整区域であることを踏まえ、周辺環境との調和や、道路や調整池等の都市基盤整備を予め計画し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図り、本市の産業の振興や地域経済の発展に寄与することを目標とする。</p> <p>◎土地利用の方針 周辺環境と調和した土地利用を誘導するため、建築物等の用途制限等を行うとともに、道路や調整池などの必要な都市基盤施設の配置し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図る。</p> <p>◎地区施設整備の方針 1. IC等からの円滑な交通を確保するため、区域西側に幅員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、区域北側に幅員9m以上の道路を配置する。 2. 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。</p> <p>◎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、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵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。</p> <p>◎建築物等の用途の制限 次の各号に掲げる建築物（建築基準法に定める準工業地域内に建築できるものに限る）以外は建築してはならない。 （1）物資の流通に係る業務のように供するトラックターミナル、倉庫、荷捌き場、工場又は事務所 （2）前号に掲げる建築物に附属するもの （3）調整池の揚排水に必要な施設 （4）便所又は休憩所</p> <p>◎建築物の容積率の最高限度 200%</p> <p>◎建築物の建蔽率の最高限度 60%</p> <p>◎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3m以上とする。</p> <p>◎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とも色彩の彩度は、四日市市景観計画に定める基準を満たすものであること。</p> <p>◎垣又は柵の構造の制限 垣又は柵は、次に定めるところにより設置するものとする。 1 道路境界線側に垣又は柵（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 （1）生垣 （2）宅地地盤面からの高さは2.0m以下のフェンス、鉄柵等で透視可能なものとする。 2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは宅地地盤面から60cm以下とすること。</p>

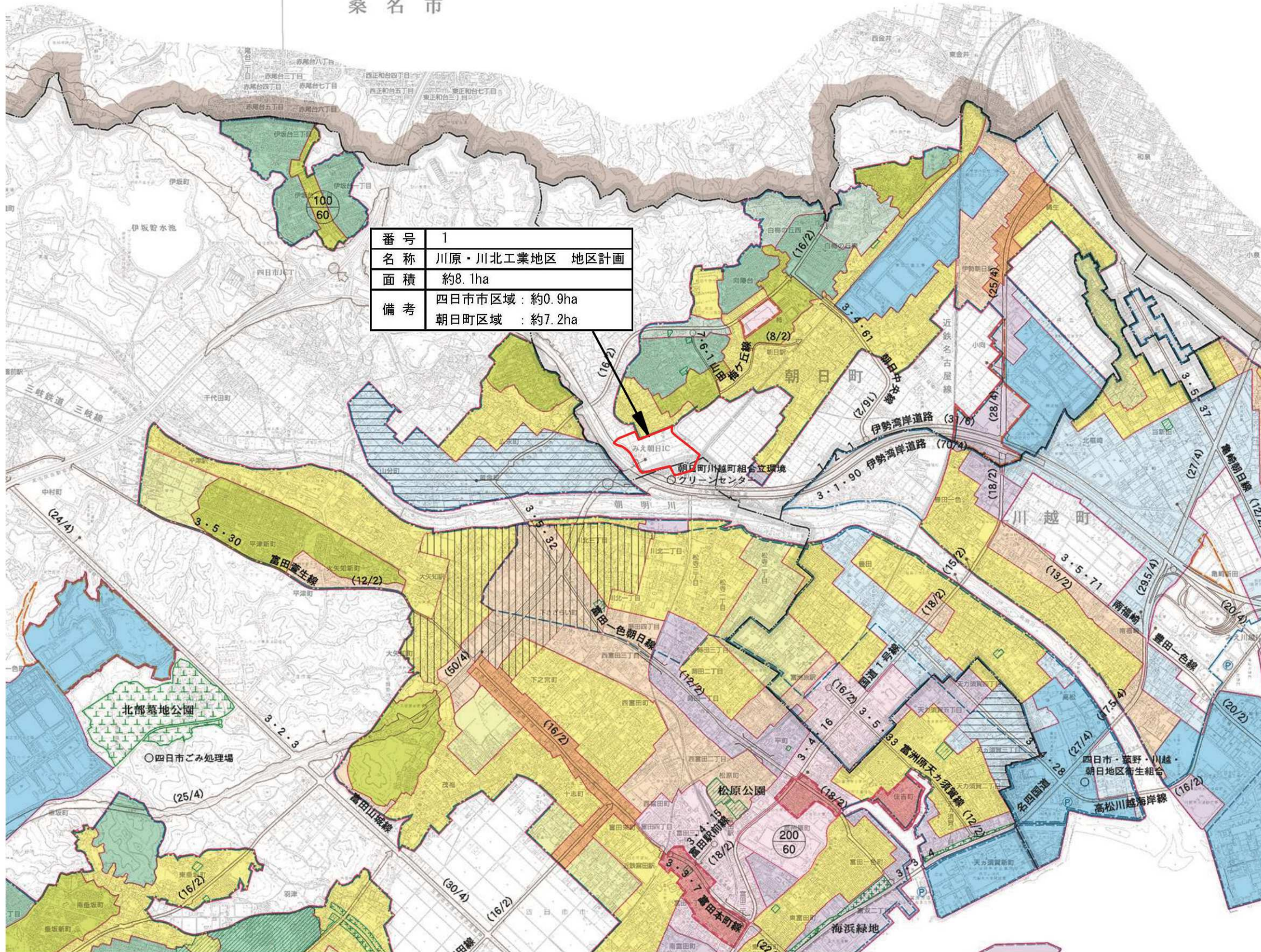
<p>提 案 理 由</p>	<p>本地区は、周辺は主に農地として利用されている市街化調整区域であり、伊勢湾岸道路みえ朝日ICや北勢バイパスに隣接している。このような周辺環境の中、本地区においては、広域高速交通への利便性の高さを活かし、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を目指し、周辺環境と調和のとれた土地利用を進めるとともに、適正な建築物等の規制誘導を図るため、地区計画の策定を提案する。</p>	
<p>四日市市都市計画マスタープランへの適合に関する内容</p>	<p>本提案は、四日市市都市計画マスタープラン全体構想に記載された土地利用の基本方針において、4. 土地利用の基本方針（3）市街化調整区域の土地利用 ②内陸型産業用地に、「広域高速交通のI.C周辺や北勢バイパスの主要な交差点付近においては、開発圧力の高まりも懸念されることから、既存の道路などの都市基盤に負担がかからない範囲に限定して土地利用を促し、周辺の自然や農業環境との調和を図ります。なお、市街化調整区域の豊かな自然や農業環境を積極的に保全していく観点から、本市の発展に寄与し、土地利用が確実と判断されるもののみとします。」と位置付けがある地区であり、四日市市都市計画マスタープランに適合する提案である。</p>	
<p>提案に係る区域の面積</p>	<p>8,947.69 m²（図上計測による）</p>	
<p>提案に係る区域内の土地所有者等の総数</p>	<p>7 名（四日市市を含む）</p>	
<p>提案に係る区域内の土地所有者等の同意者の数</p>	<p>6 名</p>	
<p>提案に係る区域内の土地の総地積等</p>	<p>区域内の土地の総地積</p>	<p>区域内の借地権の目的となっている土地の総地積</p>
	<p>8,079.29m²（30筆）</p>	<p>0.00m²（0筆）</p>
	<p>合計 8,079.29 m²（30筆）</p>	
<p>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</p>	<p>同意した者が所有する区域内の土地の地積</p>	<p>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</p>
	<p>8,079.29 m²</p>	<p>0.00 m²</p>
	<p>合計 8,079.29 m²</p>	
<p>（事務処理欄）</p>		

総 括 図

(全体図) S=1/25,000



桑名市

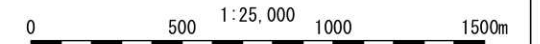


番号	1
名称	川原・川北工業地区 地区計画
面積	約8.1ha
備考	四日市市区域：約0.9ha 朝日町区域：約7.2ha

凡 例		容積率 建ぺい率		高さ 制限
行政	区	標準	左記に よらない場合	四日市市 1.0m 朝日町 1.0m
市	第1種低層住居専用地域	80/50	100/60	10m
市	第2種低層住居専用地域	80/50	100/60	10m
市	第1種中高層住居専用地域	80/60	100/60	
市	第2種中高層住居専用地域	200/60	100/60	
街	第1種住居地域	200/60		
街	第2種住居地域	200/60		
化	準住居地域	200/60		
区	近隣商業地域	200/80	300/80	200/60
区	商業地域	400/80	500/80	600/80
区	準工業地域	200/60		
区	工業地域	200/60		
区	工業専用地域	200/60		
市	市街化調整区域 (都市計画区域内)	200/60	100/60	80/50
市	第1種特別工業地区(四日市市)			
市	第2種特別工業地区(四日市市)			
市	第3種特別工業地区(四日市市)			
市	第4種特別工業地区(四日市市)			
市	第5種特別工業地区(四日市市)			
市	特別工業専用地区(菟野町)			
市	高度利用地区			
市	防火地域			
市	準防火地域			
市	風致地区			
市	駐車場整備地区			
市	臨港地区			
市	地区計画区域等			
他に、生産緑地地区があります。				
市	都市計画道路	()内の数字は(幅員/車線数) 又は(幅員)ノは、幅員変更点		
市	都市高速鉄道			
市	都市計画公園			
市	都市計画緑地			
市	都市計画墓園			
市	公共下水道区域			
市	都市下水路排水区域			
市	下水処理場・下水ポンプ場・下水道貯留施設			
市	その他の都市施設			
市	土地区画整理事業区域			
四日市内全域は景観計画区域に指定しています。				

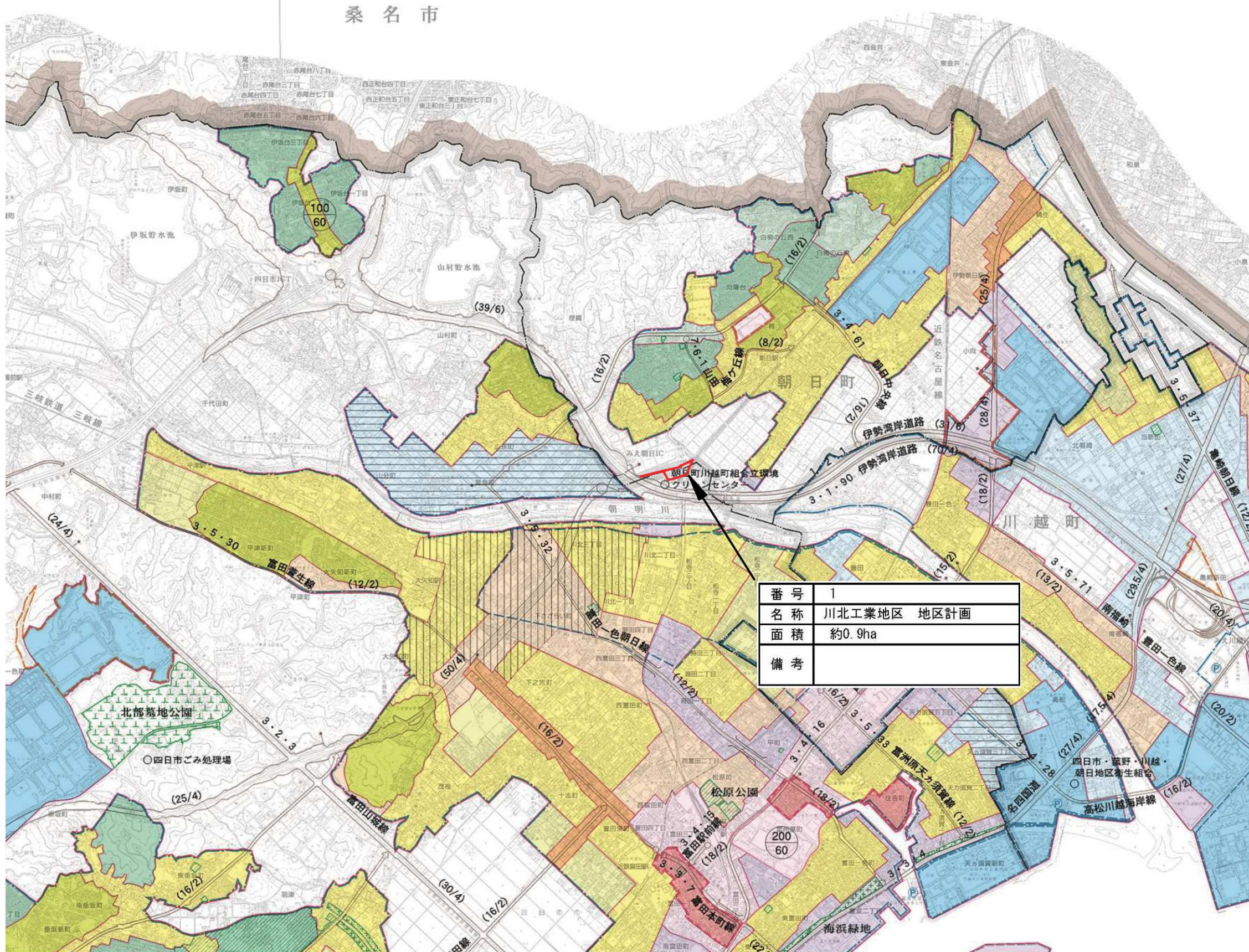
凡 例

地区計画区域



総 括 図

(四日市市) S=1/25,000



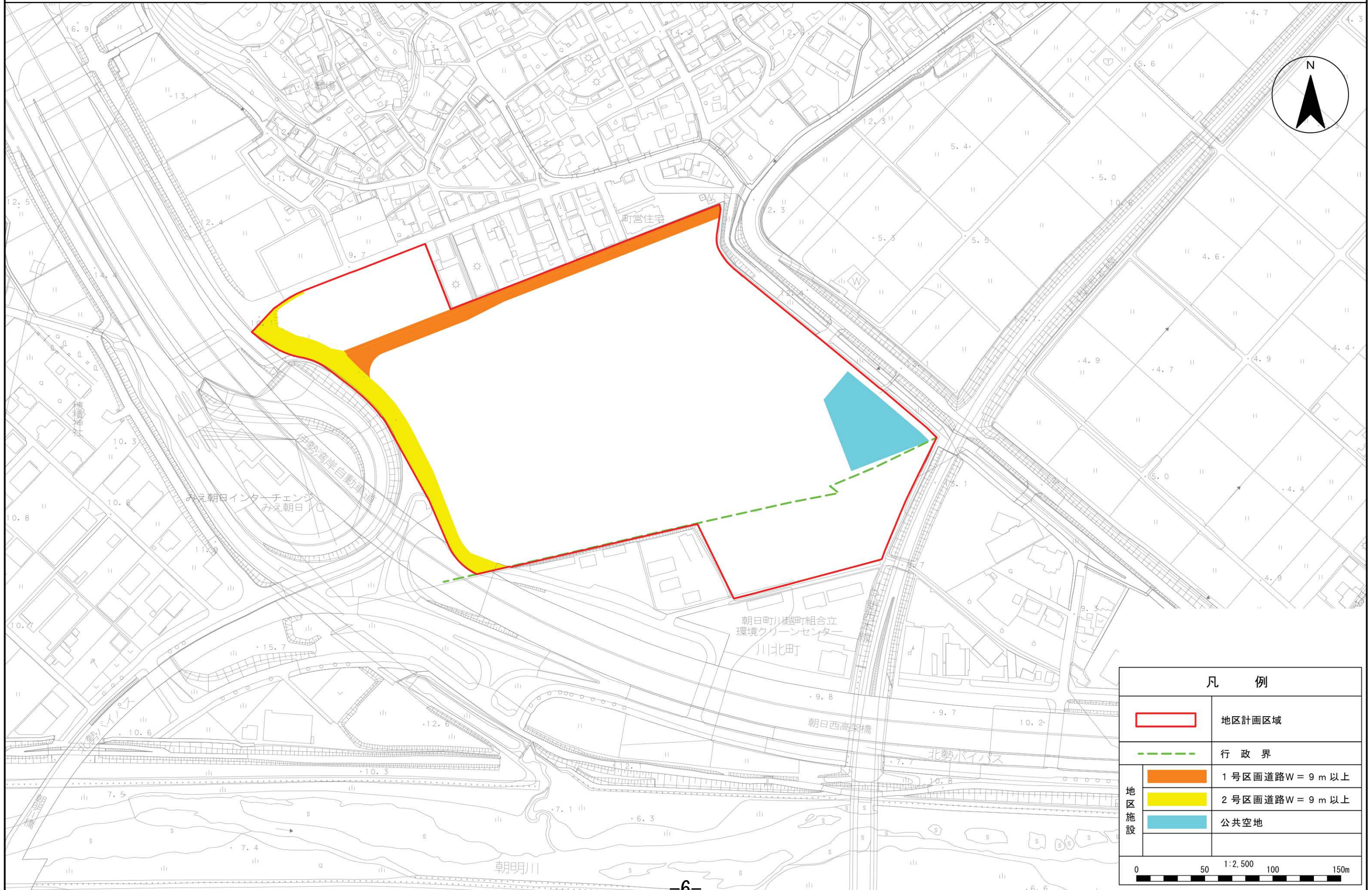
番号	1
名称	川北工業地区 地区計画
面積	約0.9ha
備考	






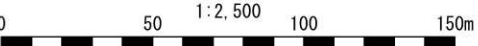
凡 例		容積率 建ぺい率		高さ 制限
行政	区			
都市計画区域	標準	左記に よらない場合	標準 超過	高さ 制限
市	第1種低層住居専用地域	80/50	100/60	四日市市 1.0m
	第2種低層住居専用地域	80/50	100/60	朝日町 1.0m
街	第1種中高層住居専用地域	200/60	100/60	
	第2種中高層住居専用地域	200/60	100/60	
化	第1種住居地域	200/60		
	第2種住居地域	200/60		
区	準住居地域	200/60		
	近隣商業地域	200/80	300/80	200/60
	商業地域	400/80	500/80	600/80
城	準工業地域	200/60		
	工業地域	200/60		
	工業専用地域	200/60		
市街化調整区域	(都市計画区域内)	200/60	100/60	80/50
	第1種特別工業地区(四日市市)			特定区域 (都市計画区域内)
	第2種特別工業地区(四日市市)			
	第3種特別工業地区(四日市市)			
	第4種特別工業地区(四日市市)			
	第5種特別工業地区(四日市市)			
	特別工業専用地区(菟野町)			
	高度利用地区			
	防火地域			
	準防火地域			
	風致地区			
	駐車場整備地区			
	臨港地区			
	地区計画区域等			
他に、生産緑地地区があります。				
	都市計画道路	()内の数字は(幅員/車線数) 又は(幅員)ノは、幅員変更点		
	都市高速鉄道			
	都市計画公園			
	都市計画緑地			
	都市計画墓園			
	公共下水道区域			
	都市下水路排水区域			
	下水処理場・下水ポンプ場・下水道貯留施設			
	その他の都市施設			
	土地区画整理事業区域			
四日市内全域は景観計画区域に指定しています。				

凡 例	
	地区計画区域
0 500 1:25,000 1000 1500m	

計 画 図

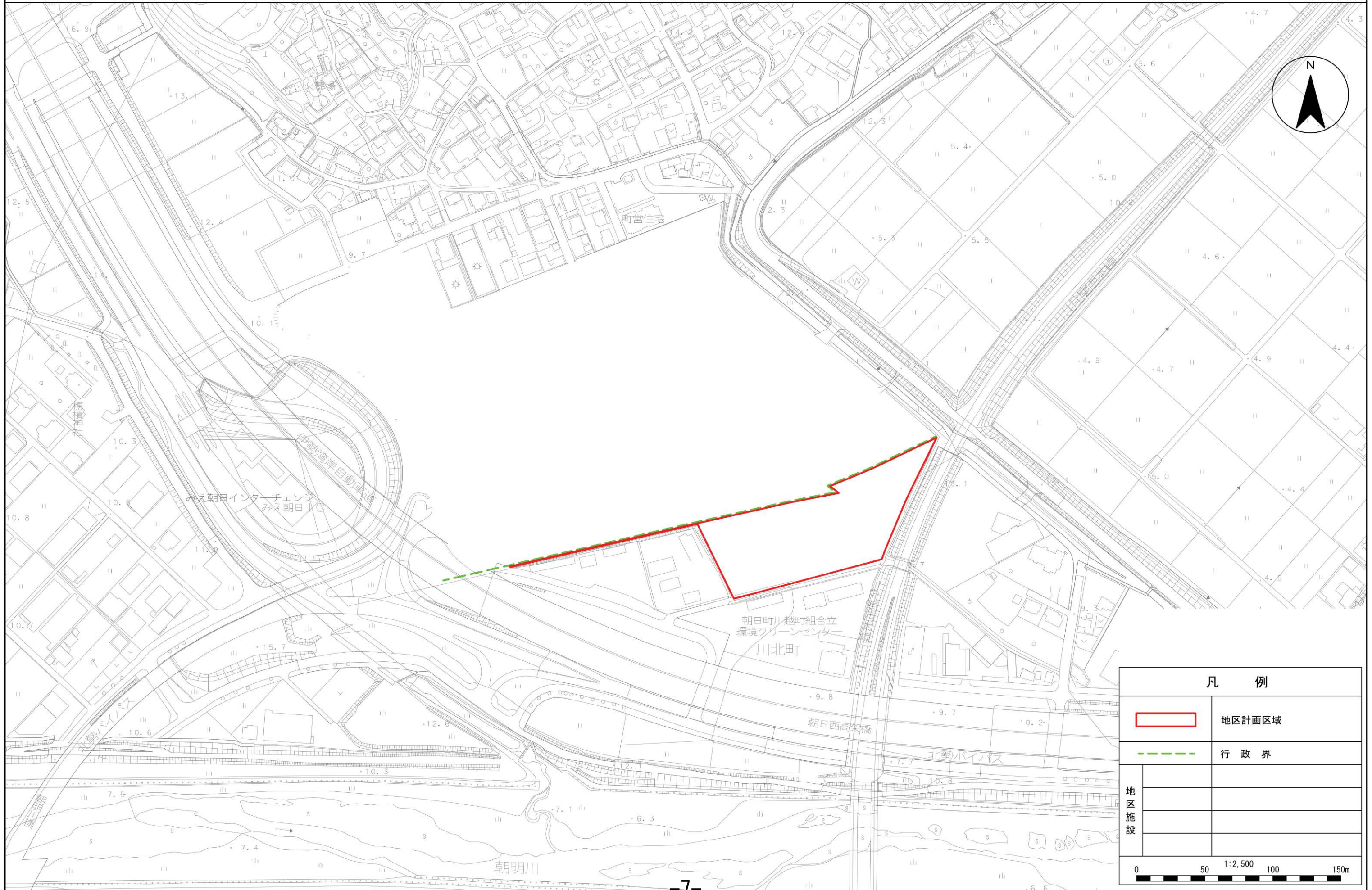
(全体図) S=1/2, 500



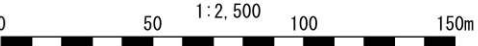


凡 例	
	地区計画区域
	行 政 界
地区施設	 1号区画道路W=9m以上
	 2号区画道路W=9m以上
	 公共空地
	

計 画 図

(四日市市) S=1/2, 500



凡 例	
	地区計画区域
	行政界
地区施設	
	

川北工業地区地区計画比較表(都市計画提案と地区計画決定案)

第58回四日市市都市計画審議会
第113号議案 関連資料—2

項目		都市計画提案	地区計画決定案																						
名称		川北工業地区地区計画	川北工業地区地区計画																						
位置		四日市市川北町字墨縄970番 外30筆	四日市市川北町地内(全体区域は、隣接する朝日町大字埋縄字川原地内等を含む)																						
面積		約0.9ha	約0.9ha(全体区域 約8.1ha)																						
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、市の中心部から北に約7kmに位置し、伊勢湾岸道路みえ朝日IC及び北勢バイパスに隣接している。また、周辺は主に農地として利用されている市街化調整区域となっている。</p> <p>本地区は、広域高速交通の利便性の高さを活かし、周辺環境との調和を図りながら、既存の道路などの都市基盤に負荷がかからない範囲に限定して土地利用を促すこととしている地区である。</p> <p>本計画は、市街化調整区域であることを踏まえ、周辺環境との調和や、道路や調整池等の都市基盤整備を予め計画し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図り、本市の産業の振興や地域経済の発展に寄与することを目標とする。</p>	<p>本地区は、市の中心部から北に約7km、物流拠点である四日市港霞ヶ浦地区から北西に約4km、伊勢湾岸自動車道みえ朝日IC及び北勢バイパスに隣接して位置している。また、周辺は主に農地として利用されているほか、住宅地にも隣接した市街化調整区域となっている。</p> <p>本地区は、広域高速交通の利便性の高さを活かし、周辺環境との調和を図りながら、既存の道路などの都市基盤に負荷がかからない範囲に限定して土地利用を促すこととしている地区である。</p> <p>本計画は、市街化調整区域であることを踏まえ、周辺環境との調和や、道路や調整池等の都市基盤整備を予め計画し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図り、本市の産業の振興や地域経済の発展に寄与することを目標とする。</p>																						
	土地利用の方針	周辺環境と調和した土地利用を誘導するため、建築物等の用途制限等を行うとともに、道路や調整池などの必要な都市基盤施設を配置し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図る。	周辺環境と調和した土地利用を誘導するため、建築物等の用途制限等を行うとともに、道路や調整池などの必要な都市基盤施設を配置し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図る。																						
	地区施設の整備方針	<p>1. IC等からの円滑な交通を確保するため、区域西側に幅員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、区域北側に幅員9m以上の道路を配置する。</p> <p>2. 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。</p>	<p>1. IC等からの円滑な交通を確保するため、区域西側に幅員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、区域北側に幅員9m以上の道路を配置する。</p> <p>2. 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。</p>																						
	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、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵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、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵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	記載なし	<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="2">道路</td> <td>1号区画道路</td> <td>9m以上</td> <td>0m 約298m</td> <td>(整備主体:開発事業者)</td> </tr> <tr> <td>2号区画道路</td> <td>9m以上</td> <td>0m 約275m</td> <td>(整備主体: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>0ha 約0.3ha</td> <td>(整備主体:開発事業者)</td> </tr> </tbody> </table> <p>道路延長、公共空地の面積については、 上段:四日市市区域、 下段:全体区域とする。</p>	種別	名称	幅員	延長	備考	道路	1号区画道路	9m以上	0m 約298m	(整備主体:開発事業者)	2号区画道路	9m以上	0m 約275m	(整備主体:開発事業者)	種別	名称	面積	備考	公共空地	調整池	0ha 約0.3ha	(整備主体:開発事業者)
	種別	名称	幅員	延長	備考																				
	道路	1号区画道路	9m以上	0m 約298m	(整備主体:開発事業者)																				
		2号区画道路	9m以上	0m 約275m	(整備主体:開発事業者)																				
	種別	名称	面積	備考																					
	公共空地	調整池	0ha 約0.3ha	(整備主体:開発事業者)																					
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物(建築基準法に定める準工業地域内に建築できるものに限る)以外は建築してはならない。 (1)物資に流通に係る業務のように供するトラックターミナル、倉庫、荷捌き場、工場又は事務所 (2)前号に掲げる建築物に附属するもの (3)調整池の揚排水に必要な施設 (4)便所又は休憩所	建築基準法に定める準工業地域内に建築できるもののうち、次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1)物資の流通に係る業務の用に供するトラックターミナル、倉庫、荷捌き場、工場、事務所その他これらに類するもの (2)前号に掲げる建築物に附属するもの (3)調整池の揚排水に必要な施設 (4)便所又は休憩所																							
建築物の容積率の最高限度	200%	200%																							
建築物の建蔽率の最高限度	60%	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道路境界線までの距離は3m以上とする。	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3m以上とする。																							
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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效果に十分配慮すること。</p> <p>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とも色彩の彩度は、四日市市景観計画に定める基準を満たすものであること。</p>	<p>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效果に十分配慮すること。</p> <p>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とも色彩の彩度は、四日市市景観計画に定める基準を満たすものであること。</p>																							
垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵は、次に定めるところにより設置するものとする。</p> <p>1. 道路境界線側に垣又は柵(門柱及び門扉を除く。)を設ける場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>(1)生垣 (2)宅地地盤面からの高さは2.0m以下のフェンス、鉄柵等で透視可能なものとする。</p> <p>2. 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは宅地地盤面から60cm以下とすること。</p>	<p>垣又は柵は、次に定めるところにより設置するものとする。</p> <p>1. 道路境界線側に垣又は柵(門柱及び門扉を除く。)を設ける場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>(1)生垣 (2)宅地地盤面からの高さは2.0m以下のフェンス、鉄柵等で透視可能なものとする。</p> <p>2. 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは宅地地盤面から60cm以下とすること。</p>																							