

報告事項

特定用途誘導地区について

令和6年2月7日

四日市市都市計画審議会

特定用途誘導地区について

1. 背景

市では、四日市市総合計画において、「WE DO 四日市中央通り」として中心市街地の高次都市機能の集積を図るため、近鉄四日市駅・JR 四日市の駅前広場や中央通りの歩行空間の整備、再開発などの民間投資の誘導に取り組むとともに、交流人口の増加を図るため、多くの方が滞在できるような環境整備に取り組んでいる。

こうした中で、中心市街地の再開発と併せて、市では民間事業者と新図書館を中心とした複合施設の整備を計画している。施設の整備にあたっては、都市機能の誘導や土地の高度利用を図るため、都市計画法に基づく地域地区の1つである「特定用途誘導地区」の活用を想定している。

新図書館整備予定場所



2. 特定用途誘導地区の概要

「四日市市立地適正化計画」に定められた都市機能誘導区域に誘導施設を有する建物を整備する場合に誘導施設の用途に限り容積率の緩和が可能。

特定用途誘導地区

○都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§ 109)を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和。
○例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
→ 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
→ 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
→ 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用

都市機能誘導区域内

○誘導施設
○指定容積率: 200%

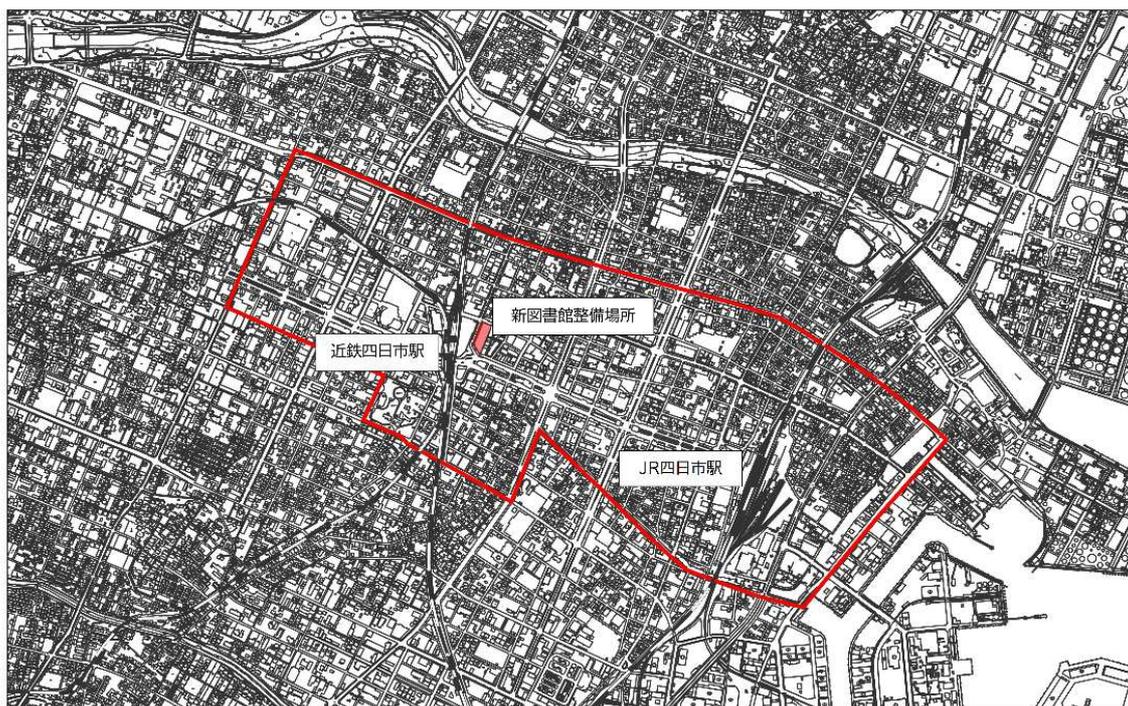
誘導施設
【容積率200%】

誘導施設
【容積率400%】

都市計画
○指定容積率 200%
○容積率の最高限度 400%

※建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の最高限度の算定方式を都市計画に定めることが必要。

都市機能誘導区域



誘導施設

機能	誘導施設
行政	市役所
商業	百貨店、複合型商業施設
教育文化	図書館
	博物館
	文化会館
	文化交流施設
	コンベンション
	大学・専門学校 ※サテライトキャンパス、学術研究施設含む