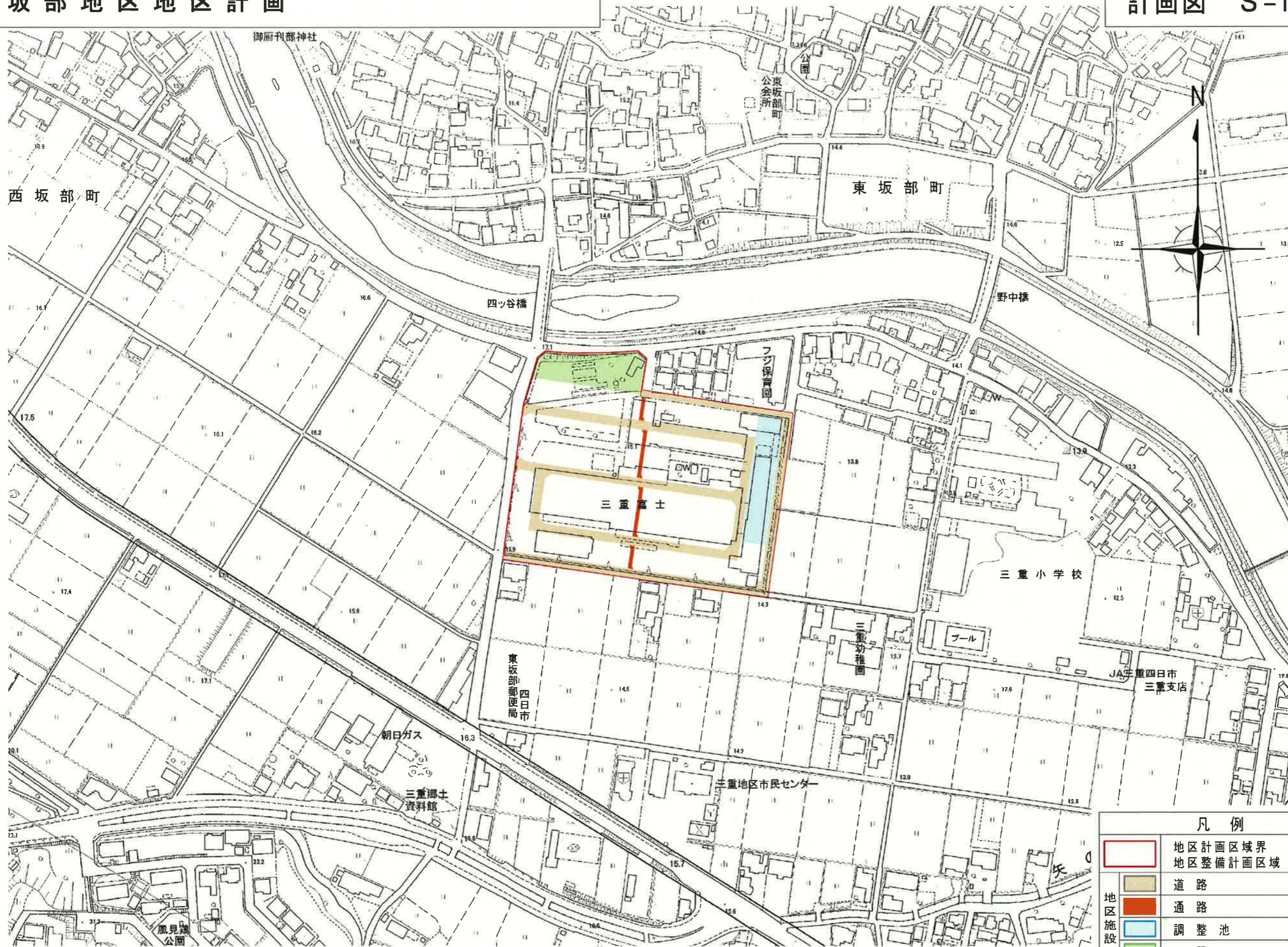


■東坂部地区地区計画

名 称	東坂部地区 地区計画					
位 置	四日市市東坂部町地内					
面 積	約2.3ha					
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、北側は2級河川海蔵川に面し、南側には国道365号が位置している。また、周辺には、小学校・幼稚園・保育園や既存集落、農地があるなど住環境・自然環境に比較的恵まれた市街化調整区域である。</p> <p>また、本地区は平成19年の工場解体後、現在まで更地になっており、このままの状態では周辺環境に悪影響を与えるような土地利用への転換が懸念されている。このため、地区計画を定めることにより、区画道路、街区公園等の身近な基盤整備を行い、住宅地として建築物等の制限を設けることにより、良好でゆとりのある住環境形成と合理的な土地利用を図り、周辺の集落や農地等の環境の保全を図るものである。</p> <p>もって本計画は、「三重地区都市計画マスタープラン」で掲げられた「安心で魅力にあふれ、快適に住み続けられるまち」の実現を目指し、周辺環境との調和による良質な住宅地の形成を目標とする。</p>				
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和のとれた住宅地としての発展を期するため、大規模な公園の計画し、また建築物等の規制を設けることで、良好でゆとりある居住環境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. 道路は、地区内並びに周辺外周道路幅員を有効幅6m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. 地区内北側に、周辺住民も利用できる公園を配置する。</p> <p>3. 地区内の雨水は、周辺地域に影響が無いように、公共空地として調整池を設け、海蔵川へ放流する。</p>				
	建築物等の整備方針	<p>閑静でゆとりと落ち着きのある住環境の形成を図るため、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、建築物の容積率および建ぺい率の最高限度、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、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を設け、垣又は柵の構造の制限を設けることにより、周辺への環境配慮およ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	【道 路】				
		種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路	6.0m以上	約910m	区域内の道路幅員を有効幅6m以上確保する。 (整備主体は開発事業者)
			歩行者専用通路	2.5m以上	約90m	(整備主体は開発事業者)
	【公 園】					
	種 別	名 称	面 積	備 考		
	公 園	公 園	約0.2ha	地域と共有するオープンスペースとして、災害時の地域の拠点としても利用できる公園を配置する。 (整備主体は開発事業者)		
	【公共空地】					
	種 別	名 称	面 積	備 考		
	公共空地	調整池	約0.2ha	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> <p>1. 一戸建ての住宅</p> <p>2. 建築基準法施行令第130条の3の規定による兼用住宅</p> <p>3. 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</p> <p>4. 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</p> <p>5. 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。）</p>					
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%					
建築物の敷地面積の最低限度	220㎡					
建築物等の高さの最高限度	<p>1. 高さは10m以下かつ、2階以下とすること。</p> <p>2. 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。</p>					

地区整備計画	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、道路境界については1m以上、隣地境界については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> <p>1. 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。</p> <p>2. 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。そのうち自動車車庫にあっては、その壁が敷地境界線より0.6m以上後退し、柱及び屋根が道路境界線より0.6m以上後退したもの。</p>
	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	<p>1. 緑の連続性を確保するため、道路、公園及び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フェンス等とし、ブロック壁等これに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎のブロック等で高さ0.4m以下のもの、門柱及び門扉で左右の袖の同一線への水平投影長さの合計2.5m以下のもの、道路境界線より4m以上後退した位置に設置するもの又は勝手口の目隠し等で最小限のものは、この限りではない。</p> <p>2. 柵あるいは門柱及び扉等を設置する場合は、道路境界線から0.3m以上後退した位置とすること。</p>

・区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり。



凡例	
	地区計画区域界
	地区整備計画区域
	道路
	通路
	調整池
	公園