

提 案 説 明 書

提案に係る都市計画	(仮称)上海老地区地区計画				
提案に係る区域の位置	四日市市上海老町字東大沢1585-146ほか114筆				
提 案 内 容	<p>◎ 地区計画の目標</p> <p>本地区は、四日市市の中心部より北西に9kmほどに位置し、東側を国道365号、西側を県道上海老高角線、南側を平津菰野線に囲まれ、周辺には既存集落や住宅団地が存在すると共に、豊かな農地が広がる自然環境に恵まれた市街化調整区域である。本地区では、経年と共に、高齢化や人口減少が進行し、商業施設も撤退するなど、集落の衰退や農業の担い手不足による、農地の遊休化や荒廃が懸念されている。</p> <p>そこで、周辺の既存集落等の維持及び活性化のため、一定の新規居住者の受け入れを誘導し、区画道路や公園等の都市基盤の整備を図り、周辺環境と調和した良好でゆとりある住環境の形成を図るものである。併せて、地区の日常生活に必要な施設の立地を誘導し、日常利便を確保する。</p>				
	<p>◎ 土地利用の方針</p> <p>周辺にある、既存集落や農地と調和の取れた良好な新規住宅地を形成するため、区画道路と公園等の都市基盤の整備を図りつつ、建築物等の規制もし、ゆとりある居住環境の形成と合理的な土地利用を図る。</p> <p>また、地区住民の日常利便を確保するため、地域サービス施設などの建築物等の規制をし、周辺環境に配慮した合理的な土地利用を図る。</p>				
	<p>◎ 地区施設の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区中央部には、幅員9.5mの道路を確保する。 2. 地区南側には南北を縦断する幅員9.0mの道路を配置し、これと一体的な道路網を形成するために幅員6.0mの区画道路を配置する。 3. 地区内の雨水調整機能を確保し、周辺地域に影響のないよう調整池を2箇所配置する。 4. 地区内には、公園を1箇所配置する。 				
	<p>◎ 建築物等の整備方針</p> <p>地区南側では、良好でゆとりと落ち着きのある住環境形成のために一戸建て住宅を基本とする。また、地区北側では、地区住民の日常利便を確保するために地域サービス施設を基本とするものの、国道365号沿いについては沿道サービス施設に限定する。</p> <p>併せて、建築物等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、を建築物等の高さの最高制限、建築物等の形態又は色彩その意匠の制限を設けることにより、周辺地域への配慮及び良好な景観形成を図る。</p>				
	◎ 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	9.5m	約154m	(整備主体は開発者)
		区画道路	9.0m	約201m	(整備主体は開発者)
		区画道路	6.0m	約744m	(整備主体は開発者)
【公園・緑地】					
種別	名称	面積	備考		
公園	公園	925.00㎡	(整備主体は開発者)		
余 白					
【公共空地】					
種別	名称	面積	備考		
公共空地	第1調整池	1,759.98㎡	(整備主体は開発者)		
公共空地	第2調整池	1,507.15㎡	(整備主体は開発者)		
余 白					

提 案 内 容	◎ 建築物等の用途の制限	
	A地区 (約3.4ha)	B地区 (約3.3ha)
	上記地区においては、以下の建築物以外の建築物を建築してはならない	
	① 一戸建ての住宅 ② 診療所 ③ 建築基準法施行令第130条の3の規定による兼用住宅 ④ 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 ⑤ 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 ⑥ 前各号に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く)	① 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの。ただし、都市計画法第34条第9号に該当する休憩所及び給油所等については、国道365号沿いに限る。 ② 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(建築基準法別表第2の(と)項第三号に掲げるものは除く) ③ 診療所 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 ⑤ 前各号に付属するもの
	◎ 建築物の容積率の最高限度 100 %	
	◎ 建築物の建蔽率の最高限度 60 %	
	◎ 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	
	1. 建築物の高さは10m以下かつ2階以下とすること。 2. 建築物の高さは、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。(緩和については、建築基準法施行令第135条の4を準用する。)	1. 建築物の高さは10m以下とすること。
	◎ 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及び隣地境界線まで距離は1.0m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いずれかに該当する場合はこの限りではない。 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。 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。	
◎ 建築物等の形態又は意匠の制限 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は彩度を抑え、刺激的な装飾を避け、落ち着いたものとする。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。		
◎ 垣又は柵の構造の制限 道路に面して設ける垣及び柵は生垣もしくはフェンス、鉄柵等の透視性のあるものとし、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3m以上後退した位置に設け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>提 案 理 由</p>	<p>本地区は、四日市市の北部に位置し、東は国道、西・南は県道に隣接し、周辺には既存集落や住宅団地が存在すると共に豊かな農地が広がる自然環境に恵まれた市街化調整区域である。</p> <p>本地区は長年にわたるあらゆる構想の下、協議をしてきましたが高齢化や人口減少が進展し、集落衰退や農業の担い手不足による農地の遊休地・荒廃が懸念されています。そこで周辺の既存集落等の維持・活性化のため、地区計画を策定するよう提案します。</p> <p>区画道路や調整池等の都市基盤整備をし、新規居住者を受け入れ活性化と共に、良好な住環境を形成を図るものです。また、集落の日常生活に必要な施設の立地の誘致し、複合的な土地利用を図るものです。</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、県地区都市計画マスタープラン(地域・地区別構想)において、第3章県地区のまちづくりへの取り組み、3-3安全・安心なまちづくり、(2)良好な地域環境の形成の中の取り組みの方針としての「国道365号沿いの上海老町大沢地区で過去に商業開発が頓挫し遊休化していた区域において、既存集落の維持を図るために、必要な新規居住者の受け入れと地区住民の暮らしを支える利便施設を地区計画制度により誘導します。」と位置図けられている地区であり今回、市街化調整区域にふさわしい自然と調和の取れた土地利用を図るものとする。</p>	
<p>提案に係る区域の面積</p>	<p>67,454.32 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>41 名 (四日市市、三重県含む)</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>37 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>61,800.42 m² 86 筆</p>	<p>1,592.71 m² 14 筆</p>
	<p>合計 63,393.13 m² 100 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>61,559.42 m²</p>	<p>1,592.71 m²</p>
	<p>合計 63,152.13 m²</p>	
<p>(事務処理欄)</p>		