

第 8 9 号議案

四日市都市計画地区計画の変更

（小林地区地区計画の変更）〔四日市市決定〕

平成 3 0 年 2 月 6 日

四日市市都市計画審議会

理 由 書

本地区は、昭和 6 0 年に市街化区域への編入に合わせて地区計画を決定し、平成 1 1 年には周辺区域の市街化に合わせて B、C 地区の拡張を行い、地区施設として区画道路を整備しながら、計画的な市街地形成を進めてきた地区である。

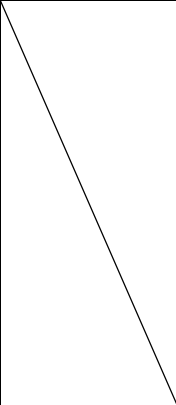
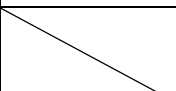
平成 2 3 年には、区域の一部と区画道路を見直すとともに、地区施設の整備方針として区域内に 1 ヶ所の公園を都市計画決定する旨の変更を行った。

今回、本地区に隣接した区域で従来よりぱちんこ屋として利用されていた土地において、住宅地として土地利用転換の意向が示されたことから、当該区域を地区計画区域に編入し、当初より都市計画決定を予定している公園を新たに地区施設として配置する。

本地区においては、地区計画の策定と市街化区域への編入を通じて計画的な市街化を進めてきた結果、区域全体の 9 割近くが宅地化されており、宅地化可能な農地も残り少なくなっている。

また、既存のぱちんこ屋跡地に、計画的に地区の必要とする公園を配置したうえで市街化を進めるものであり、四日市市都市計画マスタープランにおける「隣接する市街化区域内で宅地が逼迫し新たな市街地が求められる状況が生じた場合に、必要に応じて、地区計画により農地や自然環境と調和した緑を多く残した適切な開発を計画的に誘導する」との土地利用方針にまさに合致するものである。

■小林地区地区計画（原案）

名 称		小林地区地区計画				
位 置		四日市市小林町地内				
面 積		約 21.8ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、四日市都心部から約7kmの南西部に位置し、台地（水沢扇状地）の上に広がる、自然環境に恵まれた郊外住宅地である。 本区域は、隣接する高花平団地と一体となって、県道沿いに既存集落を形成しているが、近年、県道背後地においても、個別の建築行為により、市街化が進行しつつある。 このため地区計画を定めることにより、ミニ開発やバラ建ちによる居住環境の悪化を防止して、公共施設の計画的担保を図りつつ、個々の開発・建築を計画的に誘導すると同時に、区画道路、公園等の身近な基盤施設の整備を行って、計画的な市街地形成を図ろうとするものである。 もって、郊外住宅地としてふさわしく、周辺の恵まれた自然環境と調和のとれた、緑豊かなまちづくりを進めることを目標とする。				
	土地利用の方針	良好な居住環境としての土地利用を促進するため、個々の開発・建築を良好な住宅地形成に向けて、計画的誘導を図る。 また、本区域内に区画道路網を配置し、その計画的担保を図って、それらと適合した土地利用を誘導し、整然とした居住環境の形成を図る。				
	地区施設の整備方針	道路については、骨格となる県道宮妻峽線を幹線道路とし、これと一体的な道路網を適正に配置する。その中で基幹的な区画道路については、道路事業として市街化の状況を勘案しながら、順次整備する。 また、公園については、区域内に1ヶ所地区施設として配置するとともに、さらにその他の箇所においても、市街化の状況を勘案して、その確保に努める。				
	建築物等の整備方針	1. 県道沿いでは、既存集落の住環境を守りつつ、道路沿道のサービス施設の立地も認めていく。 県道背後地では、住宅を中心とした新しい市街地形成を図り、住環境を守るために、一定規模以上のサービス施設などの立地を制限する。そのため、建築物の用途の制限を定める。 2. 河川・水路等の負荷を軽減するために、洪水調整機能を持つ空地を確保する。そのため、建築物等の形態・意匠を定める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路及び公園を以下のとおり定める。位置及び配置は計画図表示のとおり。				
		【道路】	種別	名称	幅員	延長
			道路	区画道路	6.0m	約 850m
				区画道路	5.0m	約 3,220m
		【公園】	種別	名称	面積	
	公園		公園	約 310㎡		
	建築物等の用途の制限	A地区 (約 19.7ha)	B地区 (約 0.8ha)	C地区 (約 1.0ha)	D地区 (約 0.3ha)	
			上記地区においては、以下の建築物を建築してはならない。		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ホテル、旅館 ②自動車教習所 ③畜舎		建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物	①一戸建ての住宅 ②二戸以下の長屋 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）		
建築物等の形態又は意匠の制限		空地は、遊水性又は透水性の機能を持たせる。				

・区域は計画図表示の通り

【参考資料：計画書（新旧対照資料）】

＜変更前＞■小林地区地区計画

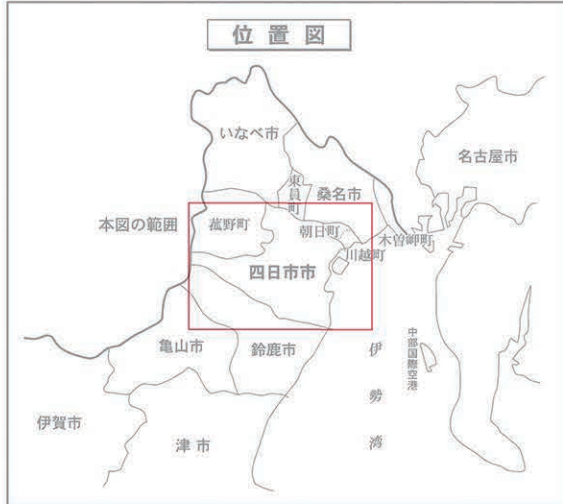
名 称		小林地区地区計画			
位 置		四日市市小林町地内			
面 積		約 2 1 . 5ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、四日市都心部から約 7 k mの南西部に位置し、台地（水沢扇状地）の上に広がる、自然環境に恵まれた郊外住宅地である。 本区域は、隣接する高花平団地と一体となって、県道沿いに既存集落を形成しているが、近年、県道背後地においても、個別の建築行為により、市街化が進行しつつある。 このため地区計画を定めることにより、ミニ開発やバラ建ちによる居住環境の悪化を防止して、公共施設の計画的担保を図りつつ、個々の開発・建築を計画的に誘導すると同時に、区画道路、街区公園等の身近な基盤施設の整備を行って、計画的な市街地形成を図ろうとするものである。 もって、郊外住宅地としてふさわしく、周辺の恵まれた自然環境と調和のとれた、緑豊かなまちづくりを進めることを目標とする。			
	土地利用の方針	良好な居住環境としての土地利用を促進するため、個々の開発・建築を良好な住宅地形成に向けて、計画的誘導を図る。 また、本区域内に区画道路網を配置し、その計画的担保を図って、それらと適合した土地利用を誘導し、整然とした居住環境の形成を図る。			
	地区施設の整備方針	道路については、骨格となる県道宮妻峽線を幹線道路とし、これと一体的な道路網を適正に配置する。その中で基幹的な区画道路については、道路事業として市街化の状況を勘案しながら、順次整備する。 また、公園については、区域内に 1 ヶ所都市計画決定するとともに、さらにその他の箇所においても、市街化の状況を勘案して、その確保に努める。			
	建築物等の整備方針	1．県道沿いでは、既存集落の住環境を守りつつ、道路沿道のサービス施設の立地も認めていく。 県道背後地では、住宅を中心とした新しい市街地形成を図り、住環境を守るために、一定規模以上のサービス施設などの立地を制限する。そのため、建築物の用途の制限を定める。 2．河川・水路等の負荷を軽減するために、洪水調整機能を持つ空地を確保する。そのため、建築物等の形態・意匠を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路を以下のとおり定める。 位置及び配置は計画図表示のとおり。			
		種別	名称	幅員	延長
		道路	区画道路	6 . 0 m	約 7 3 5 m
			区画道路	5 . 0 m	約 3 , 2 6 7 m
		A 地区（約 19.7ha）	B 地区（約 0.8ha）	C 地区（約 1.0ha）	
	建築物等の用途の制限	地区計画区域内においては、以下の建築物を建築してはならない。			
		①ホテル、旅館 ②自動車教習所 ③畜舎	建築基準法別表第 2（に）項に掲げる建築物		
建築物等の形態又は意匠の制限		空地は、遊水性又は透水性の機能を持たせる。			

- ・区域は計画図表示の通り

＜変更後＞■小林地区地区計画

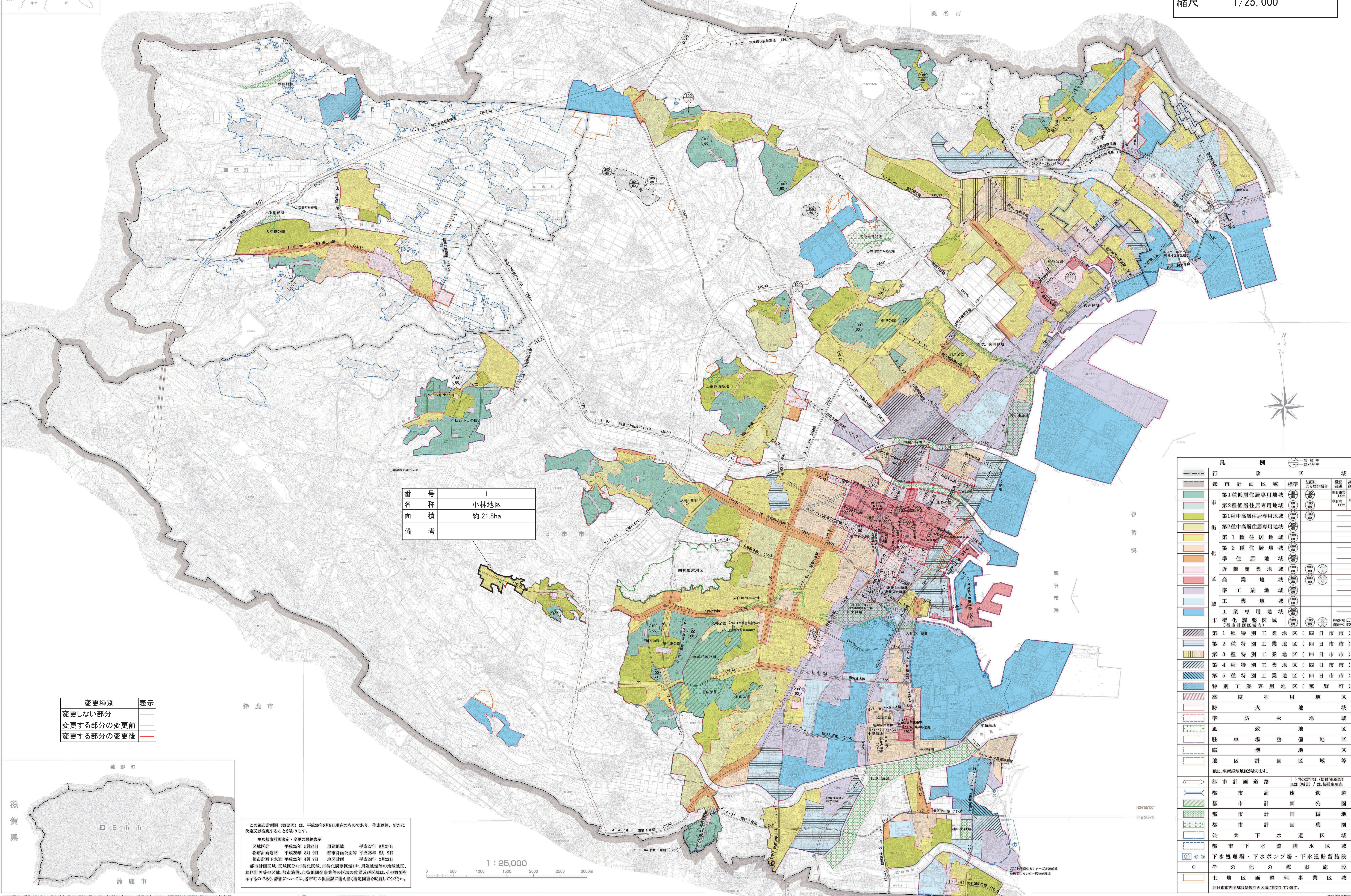
名 称		小林地区地区計画				
位 置		四日市市小林町地内				
面 積		約 2 1 . 8ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、四日市都心部から約 7 k mの南西部に位置し、台地（水沢扇状地）の上に広がる、自然環境に恵まれた郊外住宅地である。 本区域は、隣接する高花平団地と一体となって、県道沿いに既存集落を形成しているが、近年、県道背後地においても、個別の建築行為により、市街化が進行しつつある。 このため地区計画を定めることにより、ミニ開発やバラ建ちによる居住環境の悪化を防止して、公共施設の計画的担保を図りつつ、個々の開発・建築を計画的に誘導すると同時に、区画道路、 街区 公園等の身近な基盤施設の整備を行って、計画的な市街地形成を図ろうとするものである。 もって、郊外住宅地としてふさわしく、周辺の恵まれた自然環境と調和のとれた、緑豊かなまちづくりを進めることを目標とする。				
	土地利用の方針	良好な居住環境としての土地利用を促進するため、個々の開発・建築を良好な住宅地形成に向けて、計画的誘導を図る。 また、本区域内に区画道路網を配置し、その計画的担保を図って、それらと適合した土地利用を誘導し、整然とした居住環境の形成を図る。				
	地区施設の整備方針	道路については、骨格となる県道宮妻峡線を幹線道路とし、これと一体的な道路網を適正に配置する。その中で基幹的な区画道路については、道路事業として市街化の状況を勘案しながら、順次整備する。 また、公園については、区域内に 1 ヶ所 都市計画決定する地区施設 として配置するとともに、さらにその他の箇所においても、市街化の状況を勘案して、その確保に努める。				
	建築物等の整備方針	1．県道沿いでは、既存集落の住環境を守りつつ、道路沿道のサービス施設の立地も認めていく。 県道背後地では、住宅を中心とした新しい市街地形成を図り、住環境を守るために、一定規模以上のサービス施設などの立地を制限する。そのため、建築物の用途の制限を定める。 2．河川・水路等の負荷を軽減するために、洪水調整機能を持つ空地を確保する。そのため、建築物等の形態・意匠を定める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路及び公園を以下のとおり定める。位置及び配置は計画図表示のとおり。				
		【道路】	種別	名称	幅員	延長
			道路	区画道路	6 . 0 m	約 8 5 0 m
				区画道路	5 . 0 m	約 3 , 2 2 0 m
		【公園】	種別	名称	面積	
			公園	公園	約 3 1 0 m ²	
	建築物等の用途の制限	A 地区 (約 19.7ha)	B 地区 (約 0.8ha)	C 地区 (約 1.0ha)	D 地区 (約 0.3ha)	
			上記地区においては、以下の建築物を建築してはならない。		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。	
	建築物等の形態又は意匠の制限			①ホテル、旅館 ②自動車教習所 ③畜舎	建築基準法別表第 2 (に) 項に掲げる建築物	①一戸建ての住宅 ②二戸以下の長屋 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）
		空地は、遊水性又は透水性の機能を持たせる。				

・区域は計画図表示の通り



四日市都市計画図(概要図)

四日市都市計画地区計画の変更
(四日市市決定)
総 括 図
縮 尺 1/25,000



番 号	1
名 称	小林地区
面 積	約 21.8ha
備 考	

変更種別	表示
変更しない部分	—
変更する部分の変更前	—
変更する部分の変更後	—

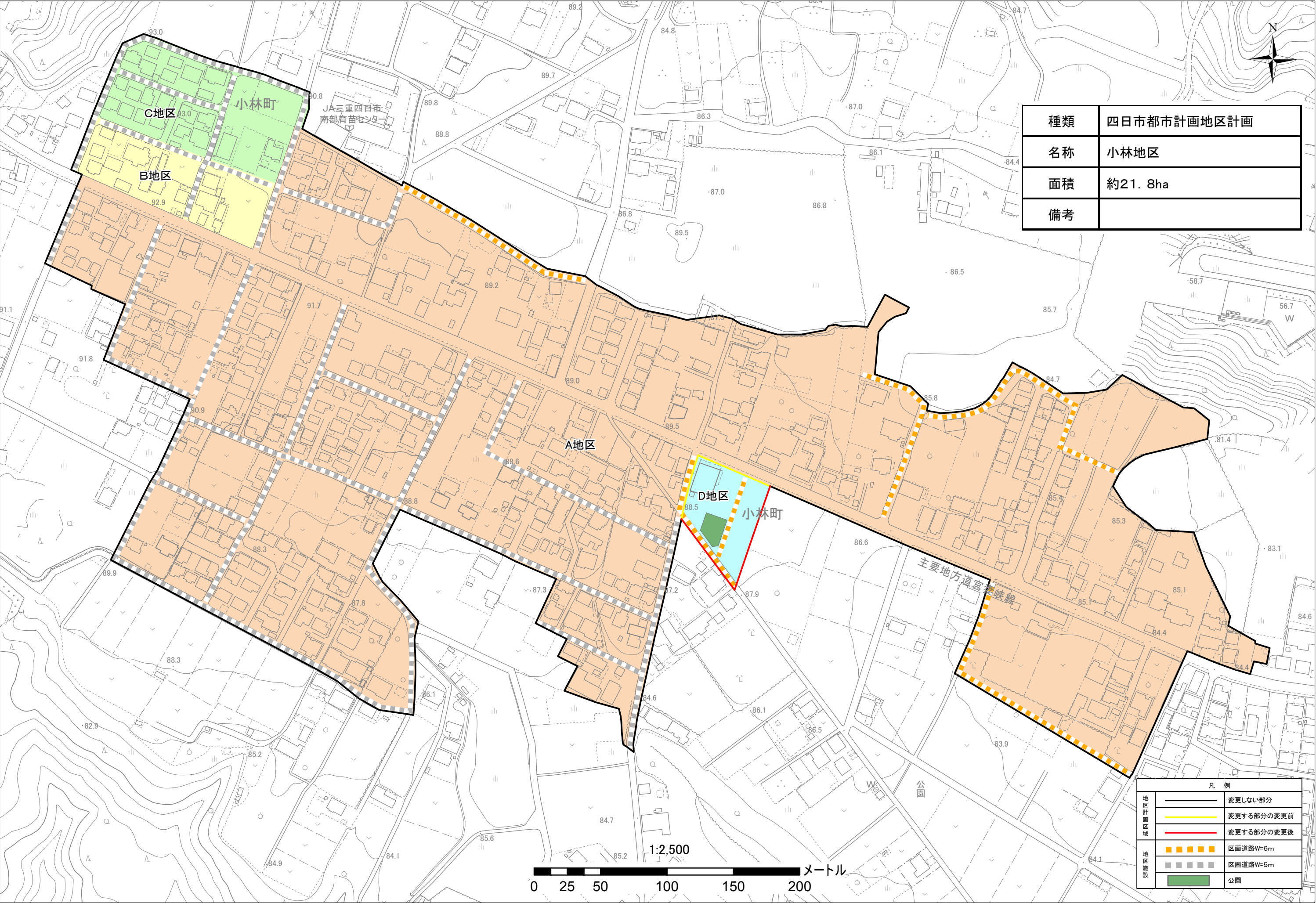
この都市計画図(概要図)は、平成28年8月9日現在のものであり、作成以降、新たに決定又は変更することがあります。

主な都市計画決定・変更の最終告示

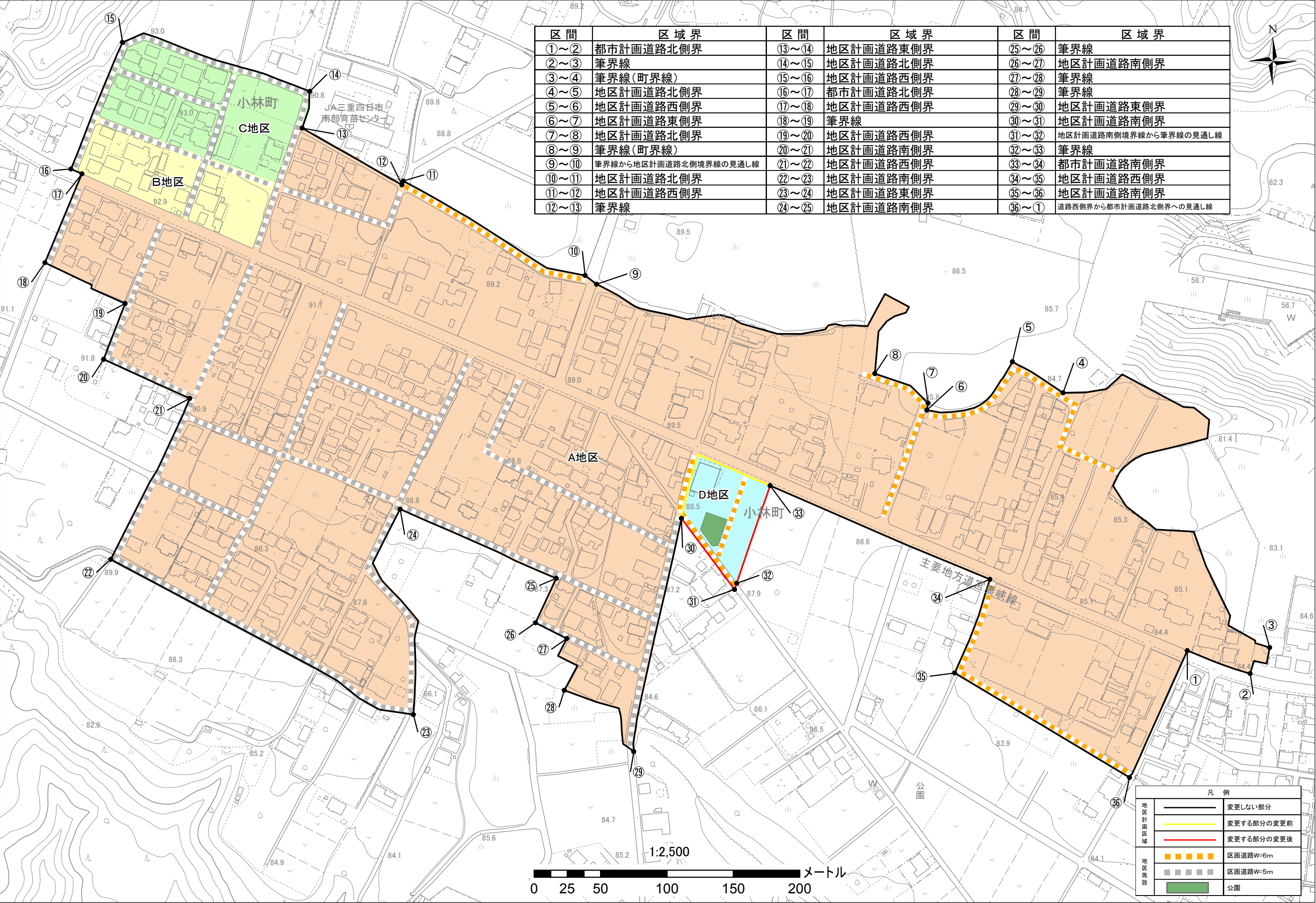
区域区分	平成25年 5月24日	用途地域	平成27年 8月27日
都市計画道路	平成28年 8月 9日	都市計画公園等	平成28年 8月 9日
都市計画下水道	平成22年 4月 7日	地区計画	平成28年 2月23日

都市計画区域、区域区分(市街化区域、市街化調整区域)や、用途地域等の用途地域、地区計画等の区域、都市施設、市街地開発事業等の区域の位置及び区域は、その概要を示すものであり、詳細については、各市町の担当課に備え置いた図書を参照してください。

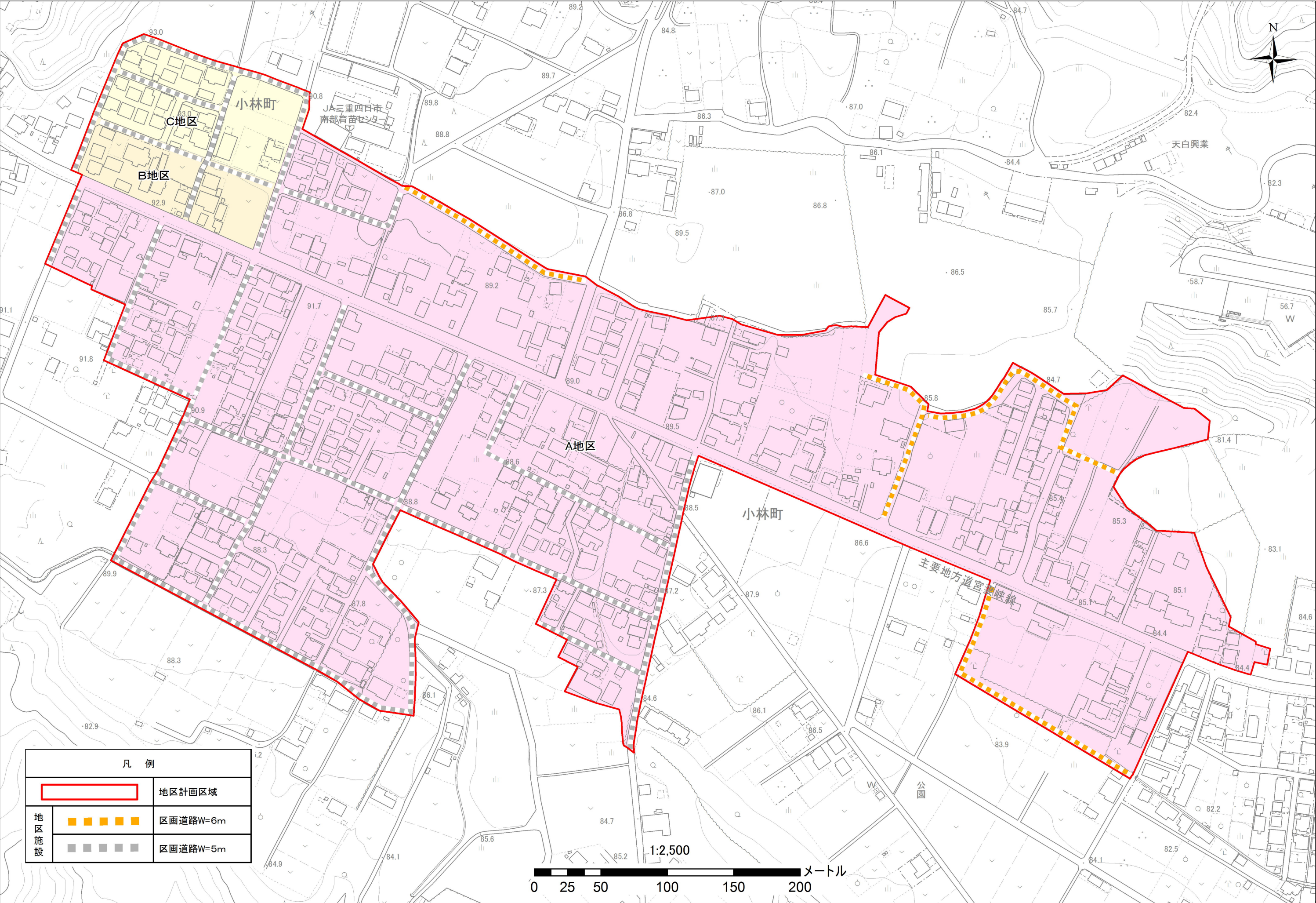
計 画 図



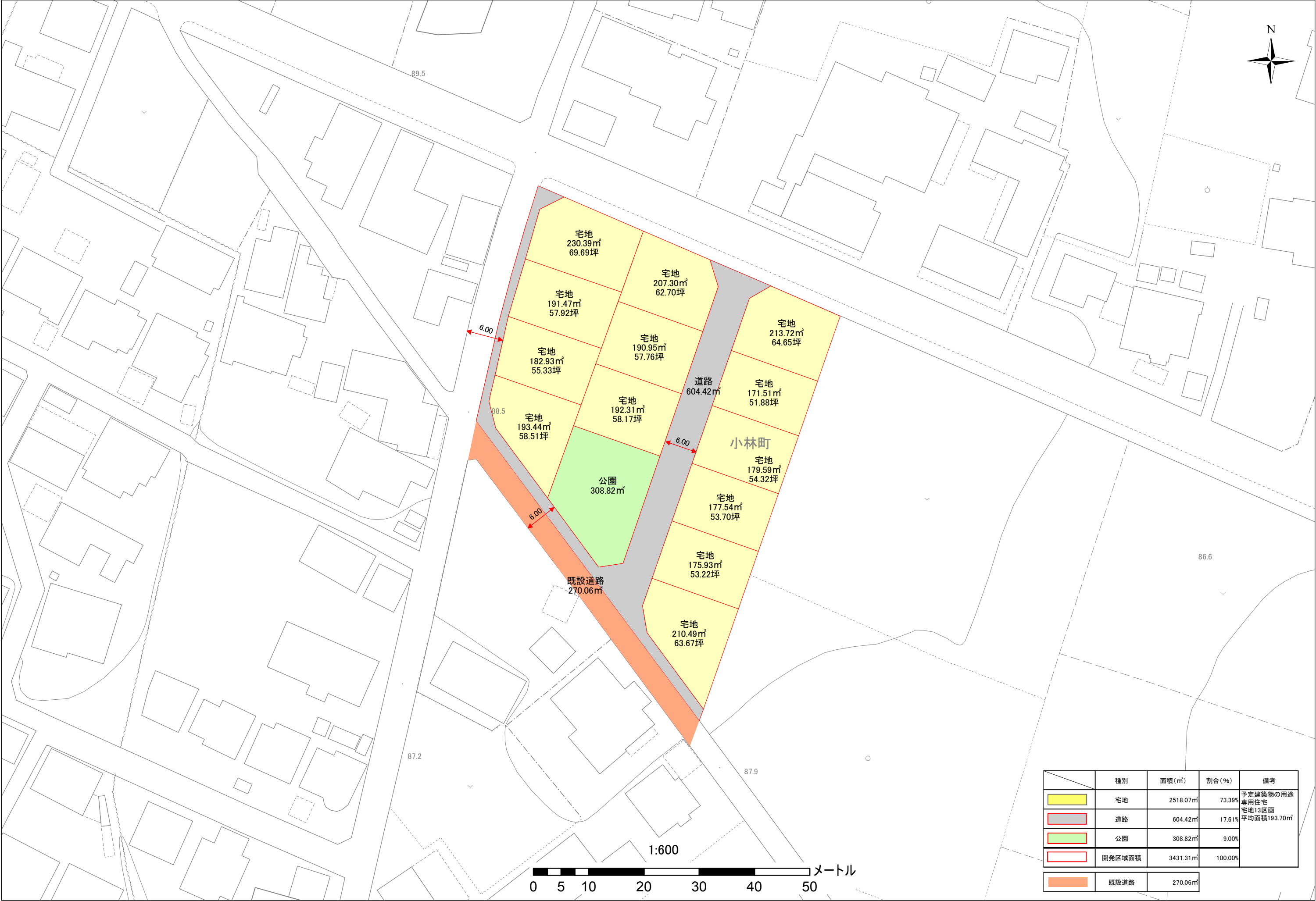
参考図(区域界定義図)



参考図（変更前の計画図）



参考図（土地利用計画図）



都 市 計 画 の 策 定 の 経 緯 の 概 要
四日市都市計画地区計画の変更（小林地区地区計画の変更）について

事 項	時 期	備 考
関 係 機 関 協 議	平成 2 9 年 1 1 月中甸まで	
広報等の発行日（縦覧期間掲載）	平成 2 9 年 1 1 月 2 0 日 （ 1 1 月下旬号）	
原 案 の 縦 覧	平成 2 9 年 1 1 月 2 1 日～ 平成 2 9 年 1 2 月 5 日	縦覧者： 6 名 意見書の提出： 0 通
決 定 案 の 作 成	平成 2 9 年 1 2 月 上旬	
事 前 協 議	平成 2 9 年 1 2 月 8 日	
事 前 協 議 回 答	平成 2 9 年 1 2 月 2 7 日	
広報等の発行日（縦覧期間掲載）	平成 2 9 年 1 2 月 2 0 日 （ 1 2 月下旬号）	
決 定 案 の 縦 覧	平成 3 0 年 1 月 5 日～ 平成 3 0 年 1 月 1 9 日	縦覧者： 0 名 意見書の提出： 0 通
市 都 市 計 画 審 議 会	平成 3 0 年 2 月 6 日	
県 協 議	平成 3 0 年 2 月 上旬	
三 重 県 回 答	平成 3 0 年 2 月 下旬	
決 定 告 示	平成 3 0 年 2 月 下旬	