

## 第 97 号議案

### 四日市都市計画地区計画の変更

（高花平地区地区計画の決定）〔四日市市決定〕

平成 30 年 11 月 15 日

四日市市都市計画審議会

## 理 由 書

本地区は、四日市市中心部から南西に約 7 km の郊外丘陵地に位置する、昭和 39 年に造成された郊外住宅団地である。団地内には、小学校、保育園、幼稚園、商業施設があり、良好な居住環境を有しているものの、少子・高齢化が急速に進んでいる。

四日市市都市計画マスタープラン全体構想では、既成の住宅団地において、「良好な居住環境を維持し、子育て世代など新たな世代の入居を促すことで、若い世代から高齢の世代まで、多世代の住むまちづくりを進める」と位置づけている。

今回、老朽化に伴い除却されることとなった市営住宅の跡地において、一戸建て住宅を中心とした土地利用を誘導し、それに必要な区画道路の整備を図り、良好な居住環境を形成して、新規住民の定着を図るため、地区計画を定める。

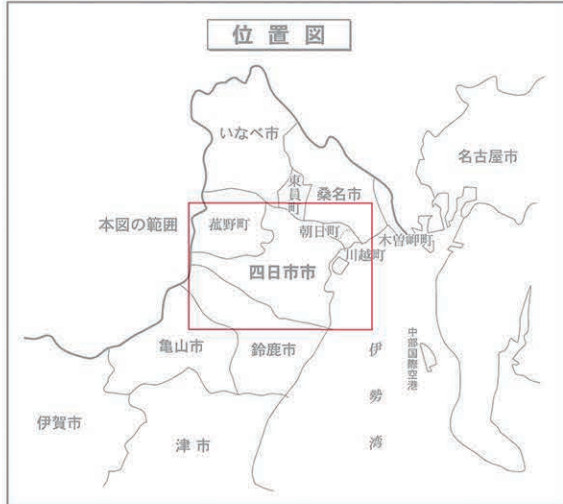
■四日市都市計画地区計画の変更（四日市市決定）

都市計画高花平地区地区計画を次のように決定する。

名 称		高花平地区地区計画					
位 置		四日市市高花平五丁目地内					
面 積		約 0.3 ha					
に 区 関 域 す の 整 方 備 針 ・ 開 発 及 び 保 全	地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、四日市市中心部から南西に約 7 km の郊外丘陵地に位置する、昭和 39 年に造成された住宅団地である。団地内には、小学校、保育園、幼稚園、商業施設があり、良好な居住環境を有している。</p> <p>本計画は、老朽化に伴い除却されることとなった市営住宅の跡地の土地利用を図るものであり、本計画により、住宅地として建築物等の制限を設け、区画道路を整備することで、良好な居住環境を形成し、新規住民の定着を図ることを目標とする。</p>					
	土 地 利 用 の 方 針	一戸建て住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、それに必要な区画道路を確保し、良好な居住環境の形成を図る。					
	地区施設の整備方針	区域内の道路及び区域北側・西側の市道は、幅員 6 m を確保し、防火、避難、地域コミュニティの形成等を担う区画道路として整備する。					
	建築物等の整備方針	閑静でゆとりと落ち着きのある住環境の形成のため、一戸建て住宅を基本とした建築物の用途の制限を定めるとともに、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を設けることにより、周辺の住環境への配慮及び良好な景観形成を図る。					
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。					
		【道路】	種別	名称	幅員	延長	備考
			道路	区画道路	6.0 m	約 170 m	(整備主体：開発事業者)
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	<p>以下の建築物以外の建築物を建築してはならない。</p> <p>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）</p>					
	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道路境界線までの距離は、1.0 m 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 3 m 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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内であるもの。</p>					
	垣 又 は 柵 の 構 造 の 制 限	<p>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 0.4 m 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 2.5 m 以下のもの、道路境界線より 3 m 以上後退した位置に設けるもの又は勝手口を目隠し等で最小限のものはこの限りではない。</p>					

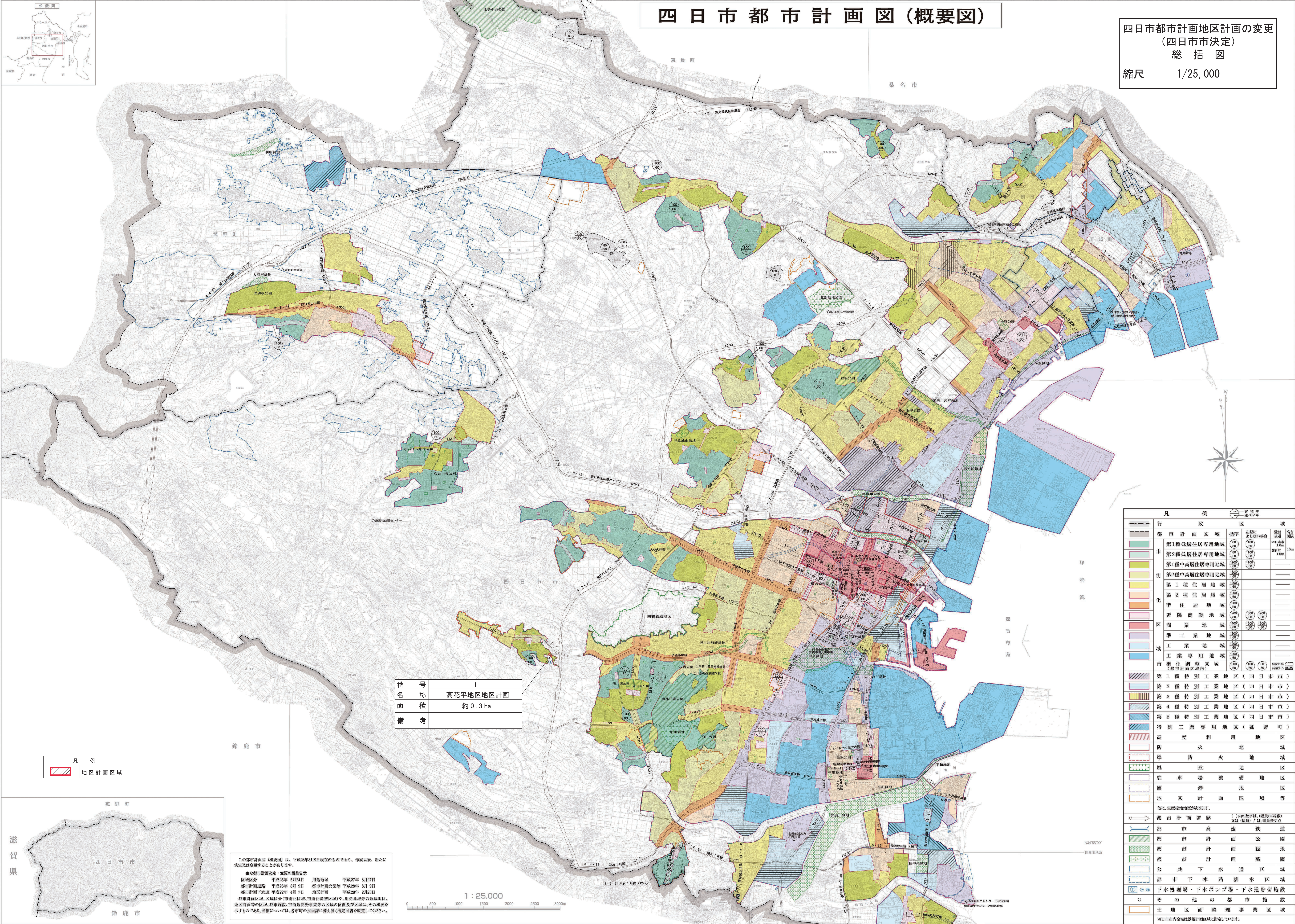
「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」





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	高花平地区地区計画
面 積	約 0.3 ha
備 考	

凡 例
地区計画区域

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、用途地域等の地域地区、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面を参照してください。

本図は再生紙を使用しています。

この図は三重県市町村企画開発部管理の承認を得て、同組合所管の「2011三重県共有デジタル地図(数値地形図縮尺10,000)」を使用し、複製したものである。(承諾番号三組合地図08号)  
本成果を複製あるいは使用して地図を調整する場合は、同組合の承認を必要とする。

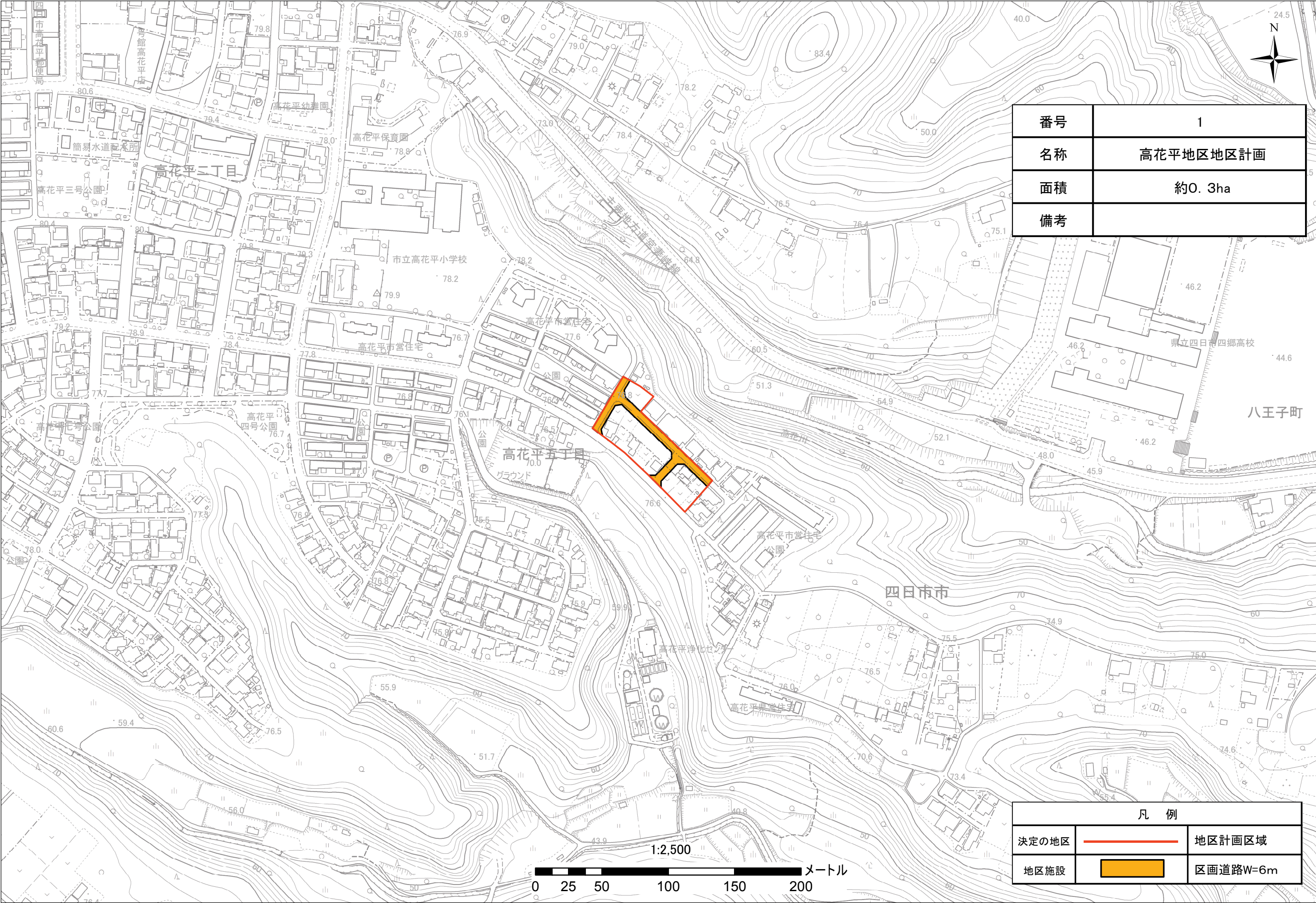
凡 例		縮 尺
行 政 区 域	市 街 化 調 整 区 域	縮 尺 1/25,000
都 市 計 画 区 域	第 1 種 特 別 工 業 地 区 (四 日 市 市)	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	第 2 種 特 別 工 業 地 区 (四 日 市 市)	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	第 3 種 特 別 工 業 地 区 (四 日 市 市)	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	第 4 種 特 別 工 業 地 区 (四 日 市 市)	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	第 5 種 特 別 工 業 地 区 (四 日 市 市)	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	特 別 工 業 専 用 地 区 (菰 野 町)	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	高 度 利 用 地 区	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	防 火 地 域	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	準 防 火 地 域	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	風 致 地 域	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	駐 車 場 整 備 地 域	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	臨 港 地 域	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	地 区 計 画 区 域 等	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	他に、生産緑地地区が設けられます。	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	都 市 計 画 道 路	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	都 市 高 速 鉄 道	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	都 市 計 画 公 園	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	都 市 計 画 緑 地	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	都 市 計 画 緑 園	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	公 共 下 水 道 区 域	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	都 市 下 水 路 排 水 区 域	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	下 水 処 理 場・下 水 ポン プ 場・下 水 道 貯 留 施 設	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	そ の 他 の 都 市 施 設	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	土 地 区 画 整 理 事 業 区 域	縮 尺 1/25,000
市 街 化 調 整 区 域	四 日 市 市 内 全 域 は 景 観 計 画 区 域 に 指 定 し て い ます。	縮 尺 1/25,000

平成二十八年八月調製  
三重県 四日市市役所

調製(図)と縮尺調製



計 画 図



番号	1
名称	高花平地区地区計画
面積	約0.3ha
備考	

凡 例		
決定の地区	<div></div>	地区計画区域
地区施設	<div></div>	区画道路W=6m