

第 1 1 3 号議案

四日市都市計画地区計画の変更
(川北工業地区地区計画の決定)

【四日市市決定】

令和 3 年 4 月 2 0 日

四日市市都市計画審議会

理 由 書

本地区は、市の中心部から北に約 7km、物流拠点である四日市港霞ヶ浦地区から北西に約 4 km、伊勢湾岸自動車道みえ朝日 IC 及び北勢バイパスに隣接して位置している。また、周辺は主に農地として利用されているほか、住宅地にも隣接した市街化調整区域である。

市では、広域高速交通の利便性の高さを活かし、周辺環境との調和を図りながら、既存の道路などの都市基盤に負荷がかからない範囲に限定して土地利用を促す区域を四日市市都市計画マスタープラン全体構想に位置づけており、本地区もそのひとつである。

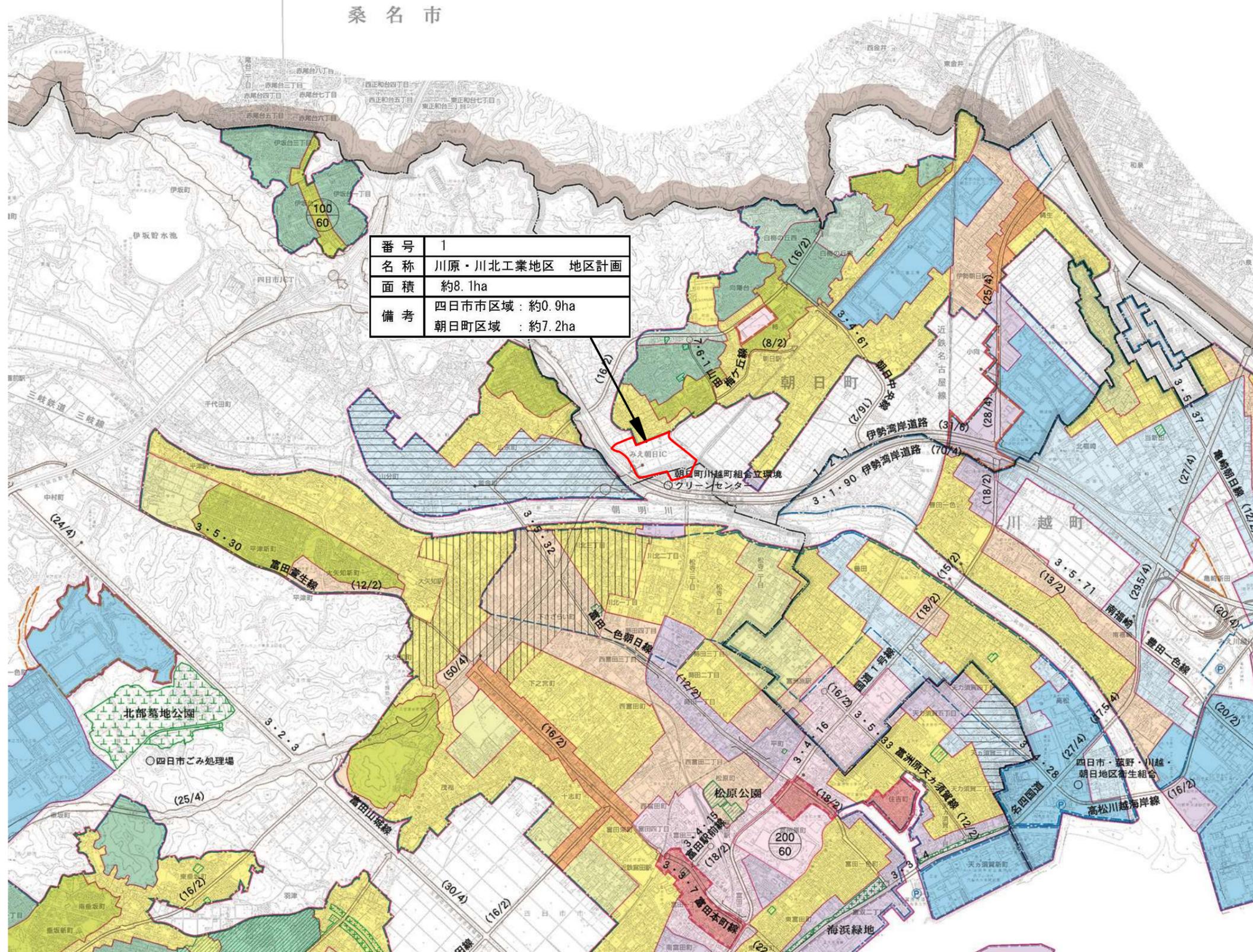
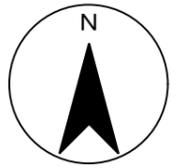
この度、当該区域における物流系施設の建設計画の実施に向け、地区計画の都市計画提案がなされたことを受け、市街化調整区域であることを踏まえ、周辺環境との調和や、道路や調整池等の都市基盤整備を予め計画し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図るため地区計画を定める。

四日市都市計画地区計画の変更 (四日市市決定)

都市計画川北工業地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--------------------|-----------|--|
| | 名 称 | 川北工業地区地区計画 |
| | 位 置 | 四日市市川北町地内 (全体区域は、隣接する朝日町大字埋縄字川原地内等を含む。) |
| | 面 積 | 約 0.9 ha (全体区域 約 8.1 ha) |
| 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、市の中心部から北に約 7km、物流拠点である四日市港霞ヶ浦地区から北西に約 4 km、伊勢湾岸自動車道みえ朝日 IC 及び北勢バイパスに隣接して位置している。また、周辺は主に農地として利用されているほか、住宅地にも隣接した市街化調整区域となっている。</p> <p>本地区は、広域高速交通の利便性の高さを活かし、周辺環境との調和を図りながら、既存の道路などの都市基盤に負荷がかからない範囲に限定して土地利用を促すこととしている地区である。</p> <p>本計画は、市街化調整区域であることを踏まえ、周辺環境との調和や、道路や調整池等の都市基盤整備を予め計画し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図り、本市の産業の振興や地域経済の発展に寄与することを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>周辺環境と調和した土地利用を誘導するため、建築物等の用途制限等を行うとともに、道路や調整池などの必要な都市基盤施設を配置し、産業競争力の強化や豊かな市民生活を支える物流業務地の形成を図る。</p> |
| | 地区施設の整備方針 | <p>1. IC 等からの円滑な交通を確保するため、区域西側に幅員 9 m 以上の道路を配置する。また、区域内の現道の機能回復として、区域北側に幅員 9 m 以上の道路を配置する。</p> <p>2. 区域内の雨水調整機能を確保し、区域下流域への雨水排水の影響がないように公共空地として調整池を配置する。</p> |
| | 建築物等の整備方針 | <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定めることにより、周辺環境に配慮した建築物等の誘導を図る。</p> |

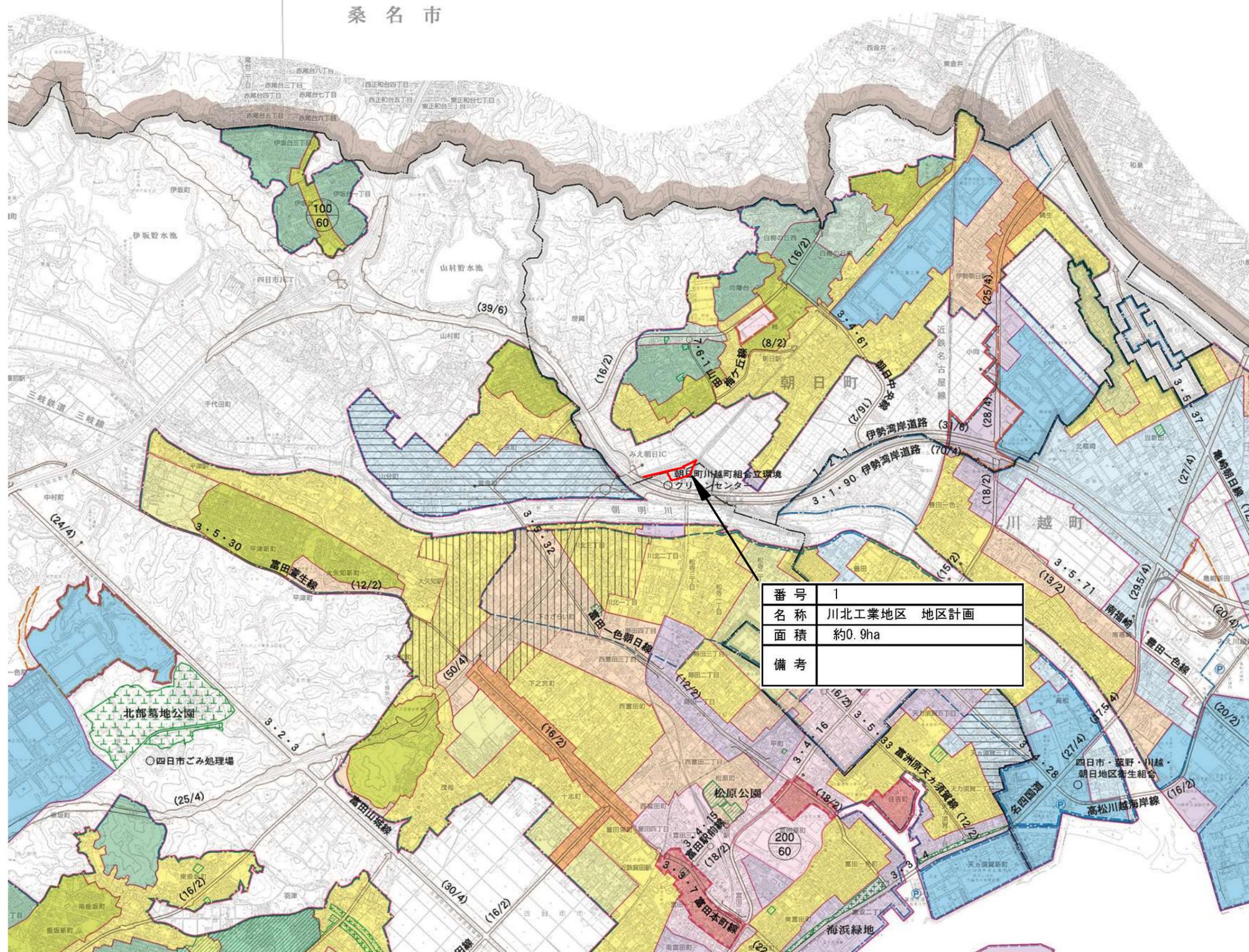
| | | | | | | |
|--------------------------|---|--|--------|---------------|--------------|--------------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 【道路】 | | | | |
| | | 種別 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路 | 1号区画道路 | 9m以上 | 0m 約298m | (整備主体：開発事業者) |
| | | | 2号区画道路 | 9m以上 | 0m 約275m | (整備主体：開発事業者) |
| | | 【公共空地】 | | | | |
| | | 種別 | 名称 | 面積 | 備考 | |
| | | 公共空地 | 調整池 | 0ha 約0.3ha | (整備主体：開発事業者) | |
| | 道路延長、公共空地の面積については、 上段：四日市市区域、 下段：全体区域とする。 | | | | | |
| | 建築物等の用途の制限 | <p>建築基準法に定める準工業地域内に建築できるもののうち、次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 物資の流通に係る業務の用に供するトラックターミナル、倉庫、荷捌き場、工場、事務所その他これらに類するもの</p> <p>(2) 前号に掲げる建築物に附属するもの</p> <p>(3) 調整池の揚排水に必要な施設</p> <p>(4) 便所又は休憩所</p> | | | | |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 200% | | | | |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | 60% | | | | | |
| 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までの距離は3m以上とする。 | | | | | |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>1. 建築物等の色彩については、周辺の自然や農業環境と調和したものとし、色彩の対比及び調和の効果に十分配慮すること。</p> <p>2. 屋外広告物は、形状、色彩、意匠その他表示の方法が周辺の景観を害さないものとする。</p> <p>なお、1・2とも色彩の彩度は、四日市市景観計画に定める基準を満たすものであること。</p> | | | | | |
| 垣又は柵の構造の制限 | <p>垣又は柵は、次に定めるところにより設置するものとする。</p> <p>1. 道路境界線側に垣又は柵（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 宅地地盤面からの高さは2.0m以下のフェンス、鉄柵等で透視可能なものとする。</p> <p>2. 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは宅地地盤面から60cm以下とすること。</p> | | | | | |
| ・ 区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり。 | | | | | | |



| | |
|----|-------------------------------|
| 番号 | 1 |
| 名称 | 川原・川北工業地区 地区計画 |
| 面積 | 約8.1ha |
| 備考 | 四日市市区域：約0.9ha 朝日町区域：約7.2ha |

| 凡 例 | | 容積率 建ぺい率 | 高さ 制限 |
|------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 行政 | 区 | | |
| 都市計画区域 | 標準 | 左記に よらない場合 | 四日市市 1.0m 朝日町 1.0m |
| 市 | 第1種低層住居専用地域 | (80/50) | 10m |
| | 第2種低層住居専用地域 | (80/50) | 10m |
| 街 | 第1種中高層住居専用地域 | (200/60) | |
| | 第2種中高層住居専用地域 | (200/60) | |
| 化 | 第1種住居地域 | (200/60) | |
| | 第2種住居地域 | (200/60) | |
| 区 | 準住居地域 | (200/60) | |
| | 近隣商業地域 | (200/80) | (200/80) |
| | 商業地域 | (400/80) | (500/80) (600/80) |
| | 準工業地域 | (200/60) | |
| 城 | 工業地域 | (200/60) | |
| | 工業専用地域 | (200/60) | |
| | 市街化調整区域 (都市計画区域内) | (200/60) | (100/50) (80/50) |
| | 第1種特別工業地区(四日市市) | | |
| | 第2種特別工業地区(四日市市) | | |
| | 第3種特別工業地区(四日市市) | | |
| | 第4種特別工業地区(四日市市) | | |
| | 第5種特別工業地区(四日市市) | | |
| | 特別工業専用地区(菟野町) | | |
| | 高度利用地区 | | |
| | 防火地域 | | |
| | 準防火地域 | | |
| | 風致地区 | | |
| | 駐車場整備地区 | | |
| | 臨港地区 | | |
| | 地区計画区域等 | | |
| 他に、生産緑地があります。 | | | |
| | 都市計画道路 | ()内の数字は、(幅員/車線数) 又は(幅員)ノは、幅員変更点 | |
| | 都市高速鉄道 | | |
| | 都市計画公園 | | |
| | 都市計画緑地 | | |
| | 都市計画墓園 | | |
| | 公共下水道区域 | | |
| | 都市下水路排水区域 | | |
| | 下水処理場・下水ポンプ場・下水道貯留施設 | | |
| | その他の都市施設 | | |
| | 土地地区画整理事業区域 | | |
| 四日市内全域は景観計画区域に指定しています。 | | | |

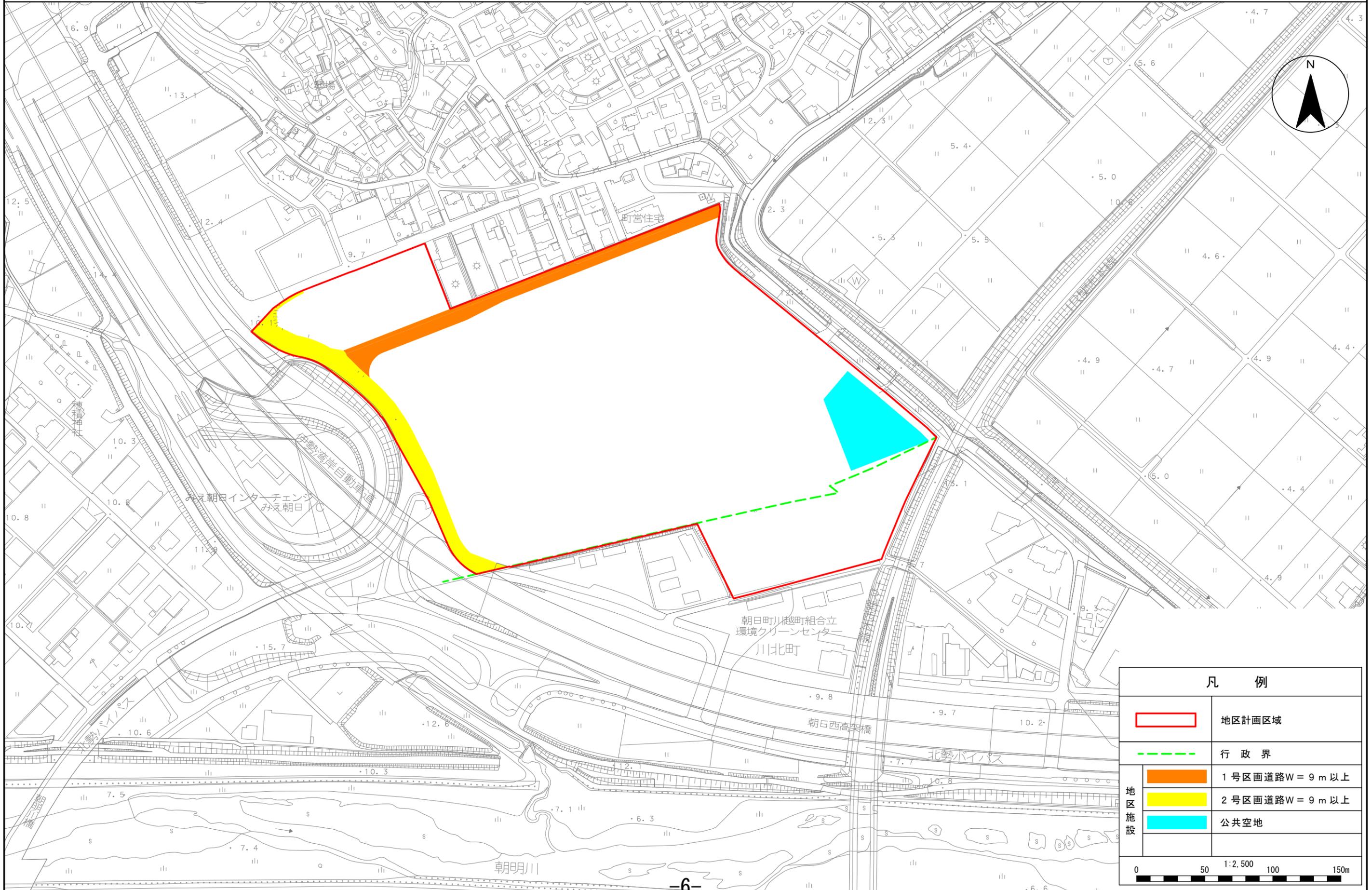
| 凡 例 | |
|---------------------------|--------|
| | 地区計画区域 |
| 0 500 1:25,000 1000 1500m | |

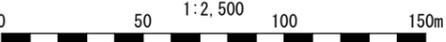


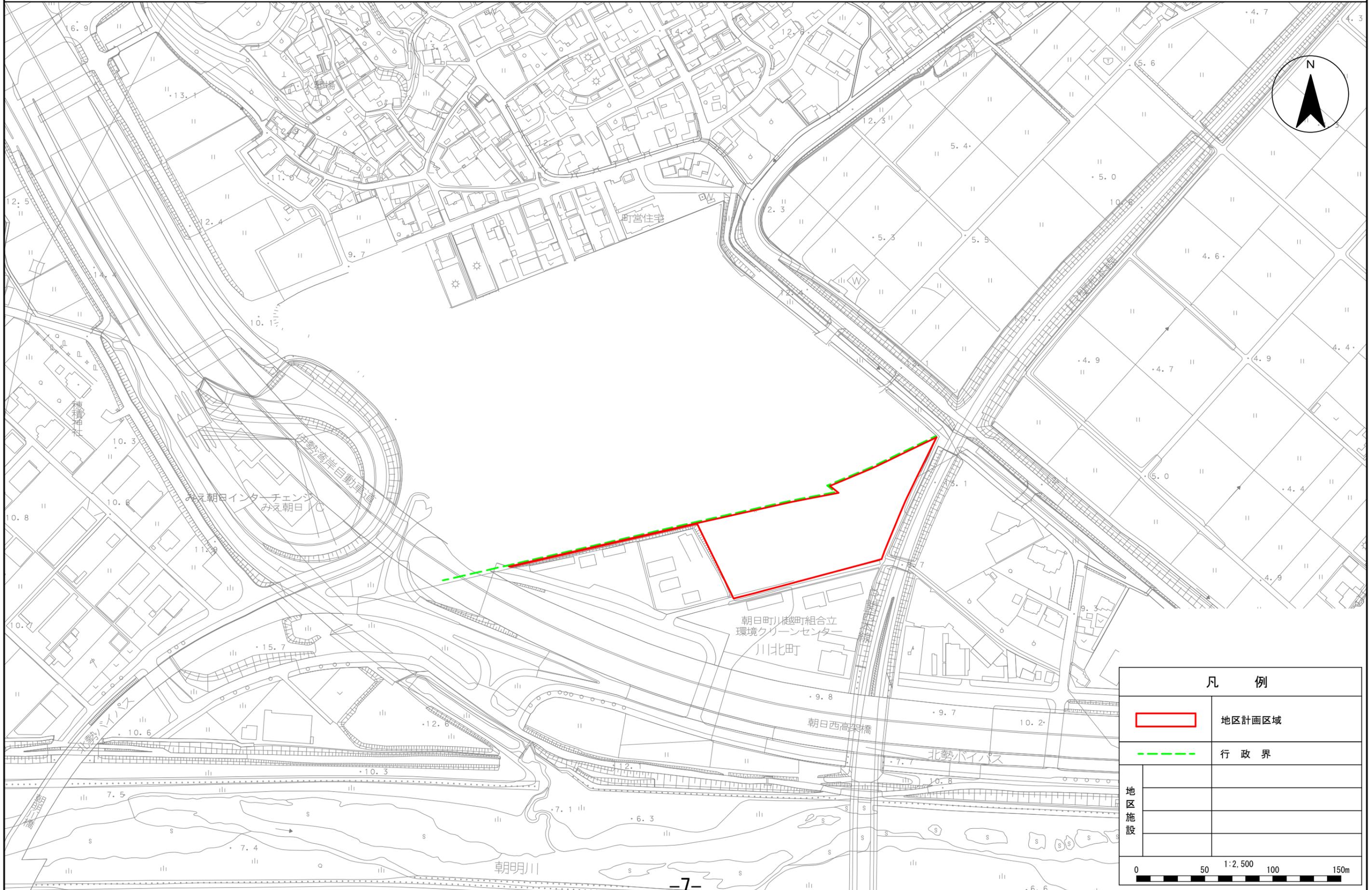
| | |
|----|-------------|
| 番号 | 1 |
| 名称 | 川北工業地区 地区計画 |
| 面積 | 約0.9ha |
| 備考 | |

| 凡 例 | | 容積率 建ぺい率 | | 高さ 制限 |
|------------------------|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| 行政 | 区 | | | |
| 都市計画区域 | 標準 | 左記に よらない場合 | 標準 | 高さ 制限 |
| 市 | 第1種低層住居専用地域 | (80/50) | (100/60) | 四日市市 1.0m |
| 市 | 第2種低層住居専用地域 | (80/50) | (100/60) | 朝日町 1.0m |
| 市 | 第1種中高層住居専用地域 | (200/60) | (100/60) | — |
| 市 | 第2種中高層住居専用地域 | (200/60) | (100/60) | — |
| 街 | 第1種住居地域 | (200/60) | — | — |
| 街 | 第2種住居地域 | (200/60) | — | — |
| 化 | 準住居地域 | (200/60) | — | — |
| 区 | 近隣商業地域 | (200/80) | (300/80) | (200/80) |
| 区 | 商業地域 | (400/80) | (500/80) | (600/80) |
| 区 | 準工業地域 | (200/60) | — | — |
| 区 | 工業地域 | (200/60) | — | — |
| 区 | 工業専用地域 | (200/60) | — | — |
| 市 | 市街化調整区域 (都市計画区域内) | (200/60) | (100/60) | (80/50) |
| 特別工業地区 | 第1種特別工業地区(四日市市) | — | — | — |
| 特別工業地区 | 第2種特別工業地区(四日市市) | — | — | — |
| 特別工業地区 | 第3種特別工業地区(四日市市) | — | — | — |
| 特別工業地区 | 第4種特別工業地区(四日市市) | — | — | — |
| 特別工業地区 | 第5種特別工業地区(四日市市) | — | — | — |
| 特別工業地区 | 特別工業専用地区(菟野町) | — | — | — |
| 高度利用地区 | 高度利用地区 | — | — | — |
| 防火地域 | 防火地域 | — | — | — |
| 準防火地域 | 準防火地域 | — | — | — |
| 風致地区 | 風致地区 | — | — | — |
| 駐車場整備地区 | 駐車場整備地区 | — | — | — |
| 臨港地区 | 臨港地区 | — | — | — |
| 地区計画区域等 | 地区計画区域等 | — | — | — |
| 他に、生産緑地があります。 | | | | |
| 都市計画道路 | ()内の数字は、(幅員/車線数) 又は(幅員)ノは、幅員変更点 | — | — | — |
| 都市高速鉄道 | — | — | — | — |
| 都市計画公園 | — | — | — | — |
| 都市計画緑地 | — | — | — | — |
| 都市計画墓園 | — | — | — | — |
| 公共下水道区域 | — | — | — | — |
| 都市下水路排水区域 | — | — | — | — |
| 下水処理場・下水ポンプ場・下水道貯留施設 | — | — | — | — |
| その他の都市施設 | — | — | — | — |
| 土地地区画整理事業区域 | — | — | — | — |
| 四日市内全域は景観計画区域に指定しています。 | | | | |

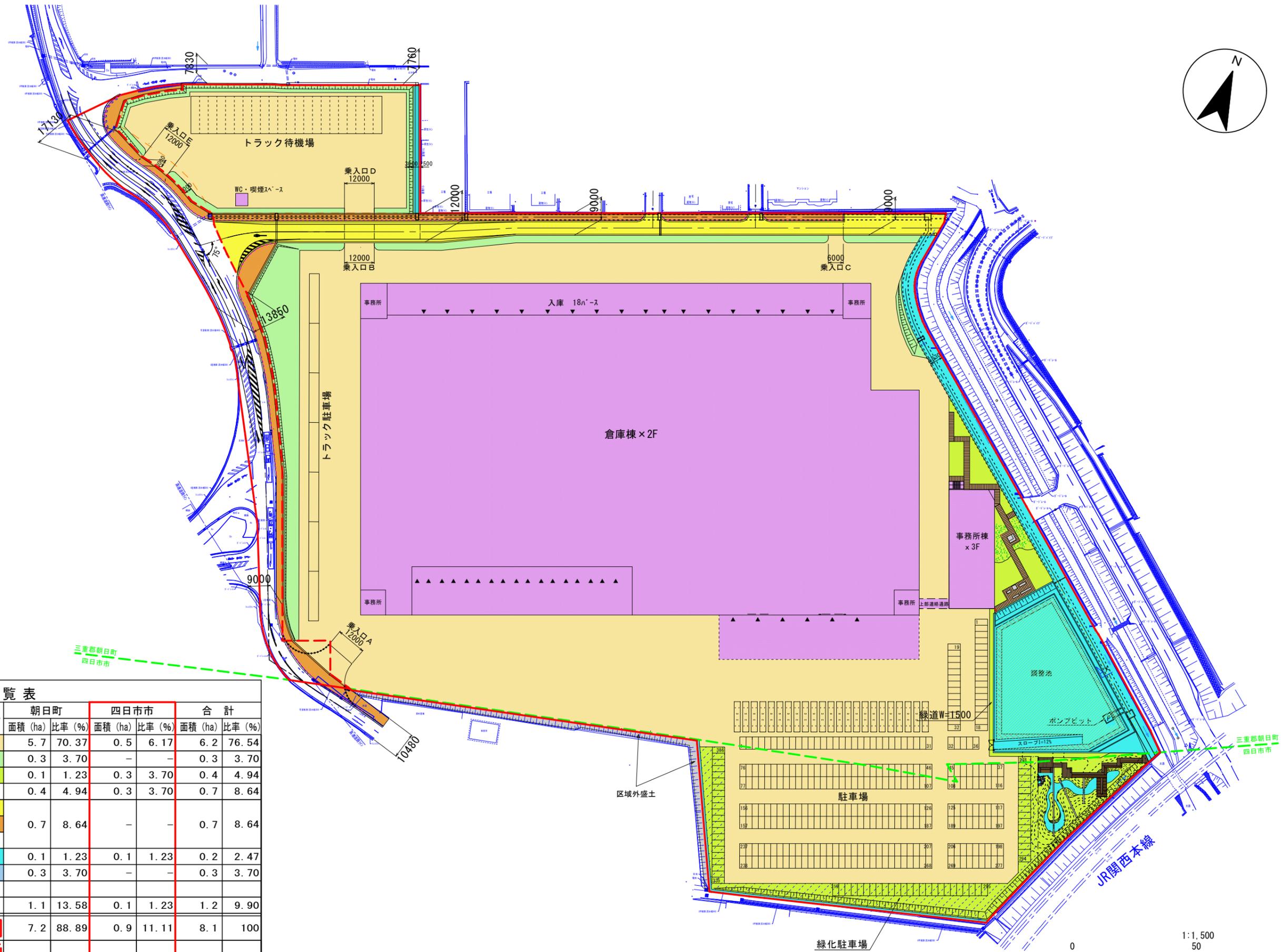
| 凡 例 | |
|---------------------------|--------|
| | 地区計画区域 |
| 0 500 1:25,000 1000 1500m | |



| 凡 例 | |
|---|--|
|  | 地区計画区域 |
|  | 行政界 |
| 地区 施設 |  1号区画道路W=9m以上 |
| |  2号区画道路W=9m以上 |
| |  公共空地 |
|  | |



| 凡 例 | |
|---|--------|
|  | 地区計画区域 |
|  | 行政界 |
| 地区施設 | |
| | |
| | |
|  | |



土地利用計画一覧表

| 名称 | 記号 | 朝日町 | | 四日市市 | | 合計 | |
|--------|---|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | | 面積 (ha) | 比率 (%) | 面積 (ha) | 比率 (%) | 面積 (ha) | 比率 (%) |
| 事業用地 | | 5.7 | 70.37 | 0.5 | 6.17 | 6.2 | 76.54 |
| 緑地 | 法定緑地 | 0.3 | 3.70 | - | - | 0.3 | 3.70 |
| | 一般緑地 | 0.1 | 1.23 | 0.3 | 3.70 | 0.4 | 4.94 |
| | 計 | 0.4 | 4.94 | 0.3 | 3.70 | 0.7 | 8.64 |
| 公共用地 | 道路 | 整備予定車道 | | | | | |
| | | 整備予定歩道 | | | | | |
| | 既設道路 | 0.7 | 8.64 | - | - | 0.7 | 8.64 |
| | 水路用地 | 0.1 | 1.23 | 0.1 | 1.23 | 0.2 | 2.47 |
| | 調整池 | 0.3 | 3.70 | - | - | 0.3 | 3.70 |
| 計 | | 1.1 | 13.58 | 0.1 | 1.23 | 1.2 | 9.90 |
| 地区計画区域 | | 7.2 | 88.89 | 0.9 | 11.11 | 8.1 | 100 |
| 開発区域 | | | | | | | |

川北工業地区地区計画の原案及び決定案の縦覧結果について

○原案の縦覧結果について

| | |
|-------|---------------------------|
| 縦覧期間 | 令和3年1月27日(水)～令和3年2月10日(水) |
| 縦覧場所 | 都市計画課 |
| 縦覧者の数 | 0名 |
| 意見書の数 | 0通 |

○決定案の縦覧結果について

| | |
|-------|---------------------------|
| 縦覧期間 | 令和3年3月12日(金)～令和3年3月26日(金) |
| 縦覧場所 | 都市計画課 |
| 縦覧者の数 | 0名 |
| 意見書の数 | 0通 |