

百合が丘地区における用途地域の指定・地区計画の策定について（ご案内）

令和元年7月1日付、下記のとおり都市計画決定(変更)の告示(施行)を行いました。

- 地区計画によって「地区整備計画」が定められると、一定の対象行為を行う場合は、市長にその内容を届け出ることが義務づけられます。
【届出の対象となる行為】建築物の建築(新築・増築・改築・移転)、工作物の建設、土地の区画形質の変更、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
- 地区整備計画の制限項目の内、「建築物等の用途の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」について、制限の実効性を担保するため、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく名張市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を制定する予定です。
条例が施行されると、上記届出に加えて建築確認申請の審査対象となります。
施行日：未定
【建築確認の審査対象となる項目】建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限

記

名張市 都市整備部 都市計画室

名張都市計画地区計画の変更(名張市決定)

都市計画百合が丘地区地区計画を次のように決定する。

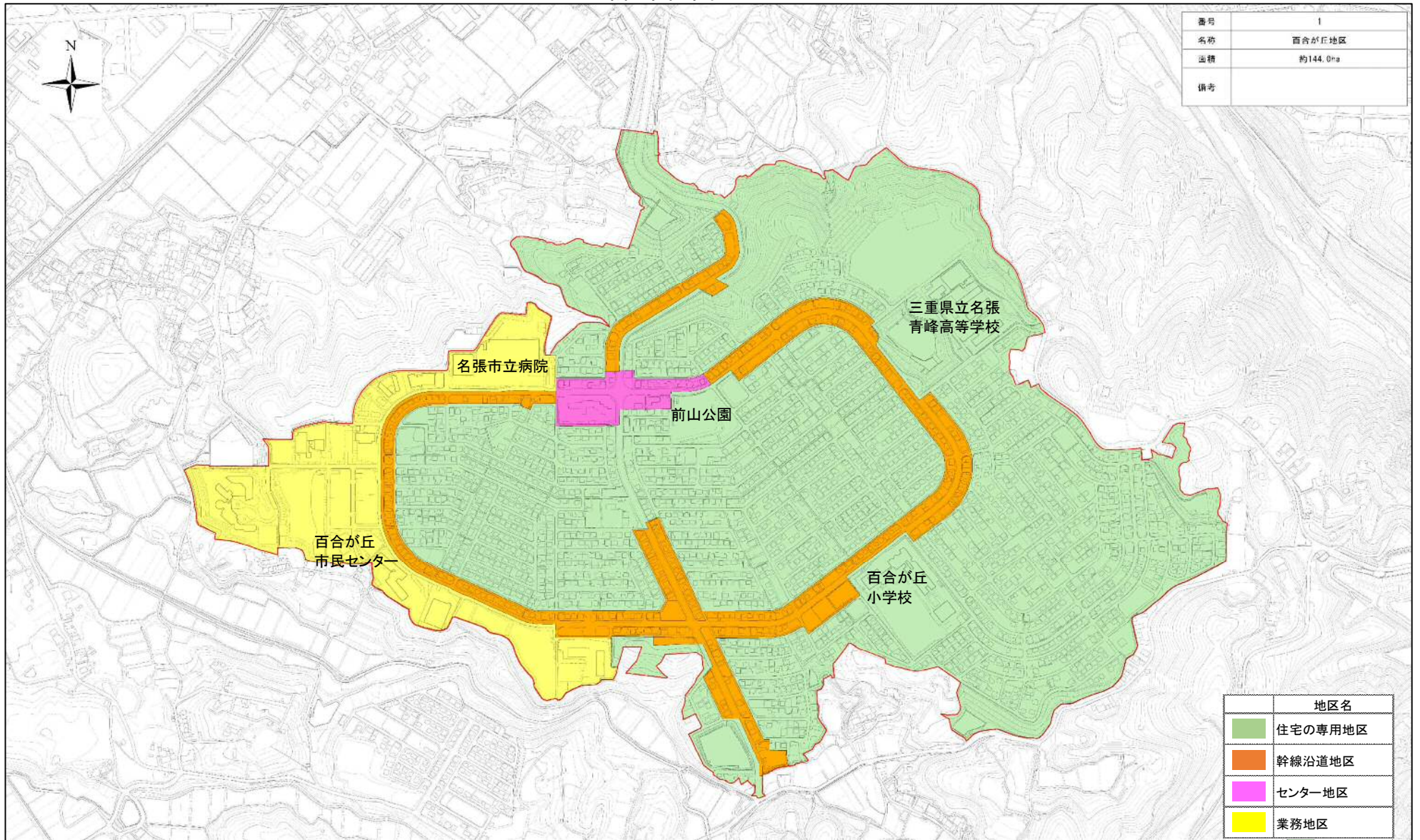
名称		百合が丘地区地区計画				
位置		名張市百合が丘				
面積		約144.0 ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	この地区は、青蓮寺湖や景勝地である香落溪の北部に位置し、水田や農地が広がる自然豊かな地域と隣接し、計画的に整備された大規模で閑静な住宅地を形成している。また、地域が策定した地域ビジョンでは、生き生き交流コミュニティづくり、心と心の触れ合う助け合い福祉の向上、心安らぐ住環境づくり、人々が集い育む教育・文化、利便のよい住まいの場づくりの5つの基本方針を掲げ、地域づくり協議会を中心に暮らしのまちづくりに取り組んでいる。 この地区計画は、当該地域ビジョンの実現に向け、周辺環境と調和した良好な住環境を引き続き保全するため、土地利用や建築物などの計画的な誘導を図ることを目的とする。				
	土地利用の方針	住宅の専用地区、幹線沿道地区、センター地区及び業務地区に区分する。 また、建築物、工作物のほか屋外広告物全般については景観に配慮するとともに、地区内の緑化に努め、自然と調和した住みやすく利便性の高い土地利用を図るものとする。				
建築物等の整備方針	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい規制誘導を行うものとする。 1. 住宅の専用地区 低層戸建て住宅、教養文化活動やサービス提供の用途を兼ねる住宅などを基本とする地区として、閑静な住環境が保全されるよう規制誘導する。 2. 幹線沿道地区 低層戸建て住宅のほか、地区住民の利便性を考慮し、小規模な店舗等も立地できる地区として、住宅の専用地区と調和のとれた住環境が保全されるよう規制誘導する。 3. センター地区 地区住民の利便を図るため、周辺環境との調和に配慮しながら一定の店舗など商業施設の立地を誘導する。 4. 業務地区 周辺環境との調和に配慮しながら、企業研修所などの業務関連施設の立地を誘導する。				
	地区の区分	地区の名称	住宅の専用地区	幹線沿道地区	センター地区	業務地区
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の面積	約110.9 ha	約14.6 ha	約2.1 ha	約16.4 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建ての住宅 2. 住宅で、延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。) (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (3) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (4) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) 3. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 8. 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に定めるものを除く。) 9. 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に定めるものを除く。)				
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 法別表第2(ほ)項に掲げる建築物 2. 1に掲げるもののほか、原動機を使用する工場(自動車修理工場を含む。)、倉庫、自動車車庫 3. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 4. 運動施設(ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場) 5. ホテル又は旅館 6. 畜舎 7. 自動車教習所 8. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 9. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿(官舎・寮・社宅等は除く。) 4. 一戸建ての住宅 5. 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. カラオケボックスその他これに類するもの 8. 畜舎 9. 自動車教習所 10. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの				
	建築物等に関する事項	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅の専用地区(左欄)に建築することができる建築物 2. 住宅で、延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの (1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) (3) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) 3. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、次の各号のいずれかに掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの。 (1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (3) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) (4) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4. 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に定めるものを除く。)				

建築物等の高さの最高限度	—	—	15m	20m (ただし、公共施設を除く。)
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、この地区計画に係る都市計画の決定の告示の時(以下「基準時」という。)、敷地の面積が200㎡に満たない場合で、その全部を一つの敷地として使用するときは、当該事項は適用しない。			
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隣地境界線又は道路境界線までの水平距離は、1m以上でなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1)床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下の物置 (2)床面積の合計が45㎡以下で、かつ、軒高2.8m以下の車庫 (3)床面積に算入しない出窓 (4)外壁後退線を侵す部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が床面積に算入しない出窓を含み3m以下である場合。			
かき、さく又は塀等の構造の制限	かき、さく又は塀等を設置する場合は、生垣又はフェンス等の可視性のあるものとし、宅地地盤面からの高さを1.8m以下としなければならない。ただし、植物の生育等によって1.8mを超える場合は、この限りでない。 また、沿道緑化の連続性を考慮し、敷地内は周囲の環境との調和を図るよう緑化に努め、適正に管理しなければならない。 なお、フェンス等の下部(基礎部)にコンクリートブロック等を積む場合は、法に適合した専用の基礎を設け、既設の擁壁の上に設置してはならない。 敷地への車両の出入口は、原則として、歩道付き道路に面する部分に設けてはならない。			
建築物等の色彩の制限	建築物等の色彩は、良好な住宅地にふさわしく、周囲と調和のとれたものとする。また、色彩については三重県景観色彩ガイドラインの住宅地景観の色彩指針を準用する。			
適用の除外等	次の各号に掲げる場合においては、この地区計画中、地区整備計画の建築物等に関する事項は、適用しない。ただし、基準時以前において、既に当該事項に相当する従前の制限に違反している建築物又は建築物の敷地(建築物又はその敷地の部分を含む、以下同じ。)については、この限りでない。 (1)基準時において、現に存する建築物又はその敷地が、この地区計画の施行又は適用により当該事項に適合しない場合 (2)基準時において、現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物又はその敷地が、この地区計画の施行又は適用により当該事項に適合しない場合 (3)前各号に掲げる建築物又は建築物の敷地について、基準時以後に次のア又はイの行為を行う場合 ア. 建築物等の用途の制限に適合しない建築物等について、既存の建築物に対する制限の緩和(法第86条の7第1項及び令第137条の7)の要件を満たす増築 イ. 建築物等の高さの最高限度又は壁面の位置の制限に適合しない建築物等について、当該適合しない部分を増加させることがない範囲内で行う増築、改築、修繕又は模様替 (4)市長が、公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可した場合			

備考
表中「法」とあるのは、建築基準法(昭和25年法律第201号)をいい、「令」とあるのは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)をいう。
表中「法別表第2」とあるのは、「都市緑地法等の一部を改正する法律」(平成29年法律第26号)により改正された建築基準法別表第2をいう。

「区域の配置は計画図表示のとおり」

計画図



【用途地域及び地区計画の概要】

地区名	用途地域	用途制限の概要 ※用途地域による制限(建築基準法第48条)に加え、地区計画により制限するもの	用途地域による形態制限					地区計画による形態制限			
			建蔽/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	壁面後退	敷地最低面積	高さ
住宅の専用地区	第一種低層住居専用地域	一戸建ての住宅を基本として、一部を学習塾やアトリエ、事務所にした兼用住宅を建てられます。 ※共同住宅等、飲食・物販の店舗付き住宅は建てるできません。	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	-	4h/2.5h	1m以上	200㎡	-
幹線沿道地区	第二種低層住居専用地域	一戸建ての住宅や店舗付きの住宅のほか、小規模な独立した店舗を建てられます。 ※共同住宅等は建てるできません。	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	-	4h/2.5h	1m以上	200㎡	-
センター地区	第一種住居地域	住宅や3,000㎡以下の店舗などを建てられます。 ※共同住宅等、ゴルフ練習場等の運動施設、ホテル・旅館、独立車庫・倉庫、工場、畜舎、自動車教習所、危険物の貯蔵・処理施設は建てるできません。	80/200	-	1.25D	-	1.25D+20m	5h/3h	1m以上	200㎡	15m
業務地区	第二種住居地域	医療・福祉施設や10,000㎡以下の店舗・事務所などを建てられます。 ※一戸建て住宅、兼用住宅、共同住宅(寮・社宅等は除く)、麻雀屋・カラオケボックス等、独立車庫・倉庫、工場、畜舎、自動車教習所、危険物の貯蔵・処理施設は建てるできません。	60/200	-	1.25D	-	1.25D+20m	5h/3h	1m以上	200㎡	20m