

地区計画を定めている地区

名 称	位 置	面 積
1 猿喰・地藏谷地区	蔵持町里	約12.6ha
2 川北地区	蔵持町原出	約 5.7ha
3 桔梗が丘西地区	桔梗が丘西	約34.1ha

問い合わせ先……

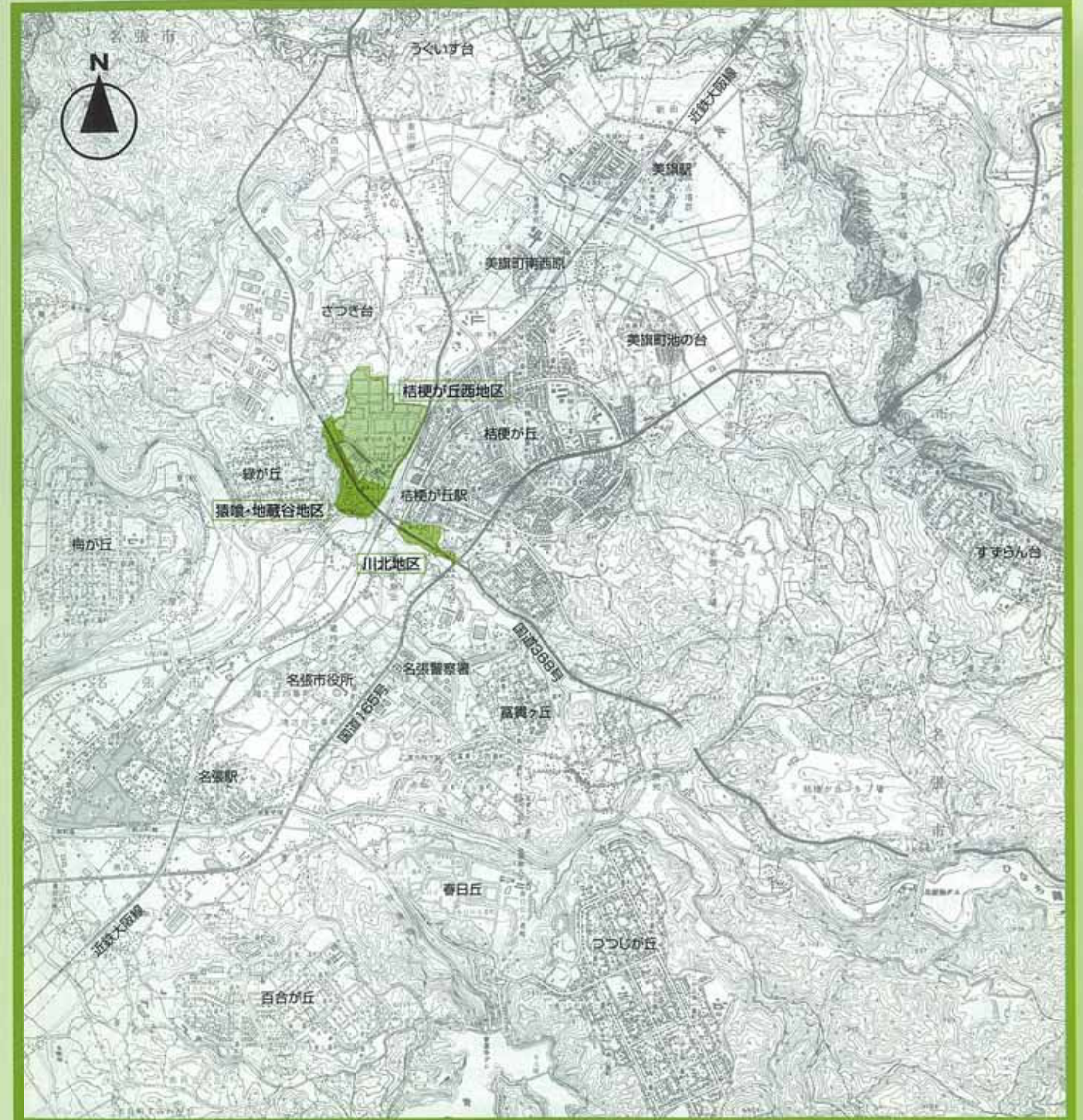
**名張市都市整備部建築開発室**

〒518-0492 名張市鴻之台1番町1番地

TEL 0595-63-7698

FAX 0595-63-4677

地区計画  
あらまし





## 地区計画とは

地区計画制度が出来る以前のまちづくりは都市全体を対象とする都市計画や、建物一つ一つを対象とする建築基準法によって行われてきました。しかし、これらでは対象が大きすぎたり、あるいは小さすぎたりして、住民のみなさんが生活する上で最も身近な「地区」や「街区」の形成、保全といった課題に対し、十分とはいえませんでした。

昭和55年「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が交付され、「地区計画制度」が創設されました。この制度により、一定の区域ごとに住民、地権者の方が中心となって、良好な市街地を形成する為の基準を定めることが可能となりました。

名張市では、快適な環境と、個性豊かなまちづくりの手立てとして、地区計画を推進しています。



## 地区計画で定めること

### 地 区 計 画

#### 1) 地区計画の方針

地区計画の目標と地区の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。

#### 2) 地区整備計画

地区計画の方針に基づき、次の項目のうち必要なものについて詳細な計画を定めます。

〈1〉地区施設・・・都市計画施設を除く道路、公園等

〈2〉建築物等・・・用途の制限  
敷地・建築面積の最高・最低限度  
建ぺい・容積率の最高・最低限度  
壁面の位置の制限  
高さの最高・最低限度  
形態、意匠の制限  
かき、さくの制限

〈3〉土地利用・・・樹林地、草地等の保全

## 1. 猿喰・地蔵谷地区

### 位置

名張市蔵持町里

### 面積

約12.6ha

### 決定年月日

平成5年 2月12日  
(変更)平成7年12月15日



### 地区の整備および保全に関する方針

#### 地区計画の目標

この地区は、周囲を閑静な低層住宅地が取りまき、中央部を都市計画道路国道368号線が通過しており、今後周辺地域住民の利便性の増進を図るための商業施設等の立地が見込まれ、都市計画道路の沿道は区画整理事業等の実施により整備が進められている。

この計画は、周辺の住宅地との調和を図りつつ、地区内の住環境を保全するとともに、都市計画道路国道368号線の沿道の土地利用を促進し、商業等周辺住民の利便施設を誘導し、良好な街区を形成することを目的としている。

#### 土地利用の方針

都市計画道路国道368号線の沿道及び都市計画道路黒田西原町線の沿道については、周辺環境にふさわしい良好な街区を形成するため、商業等業務施設地として、土地利用を誘導するものとする。

その他の地区については、住環境が損なわれないよう、良好な住宅地としての土地利用を図るものとする。

#### 建築物の整備方針

##### A地区

商業等周辺住民の利便施設を誘導し、沿道の土地利用の増進を図るため、適切な用途の制限を行なう。

##### B地区

快適な住環境の保全を図るため適切な用途の制限を行なう。

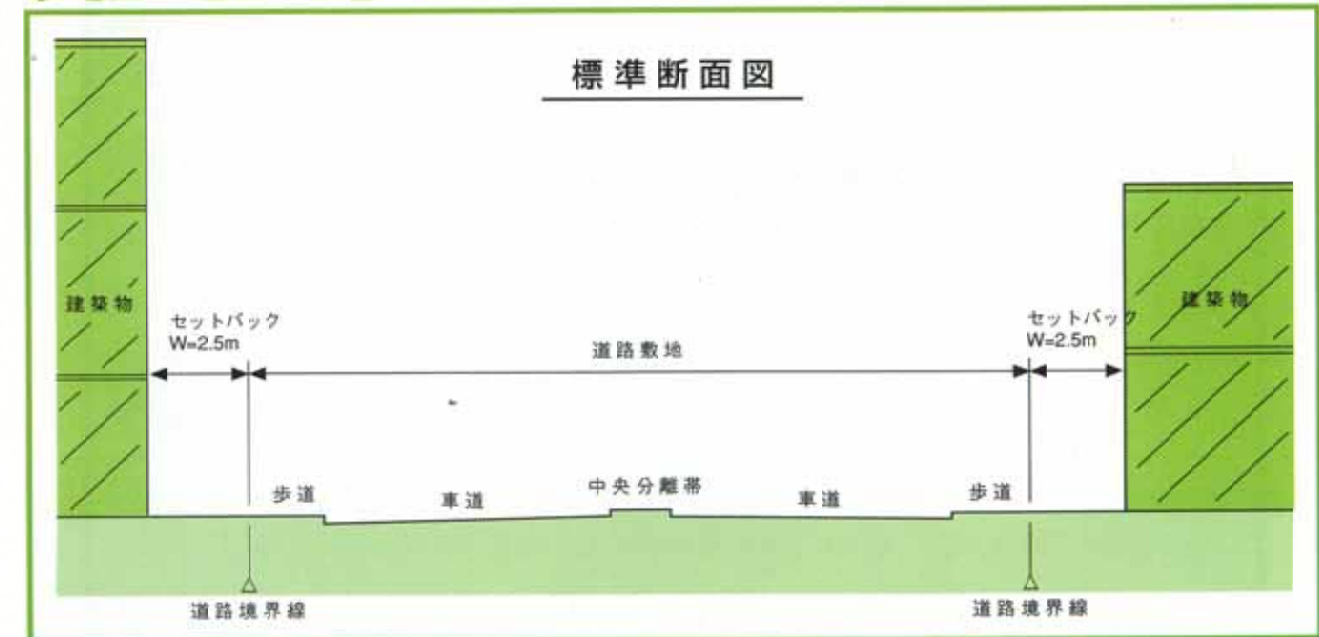


## 地区整備計画の概要

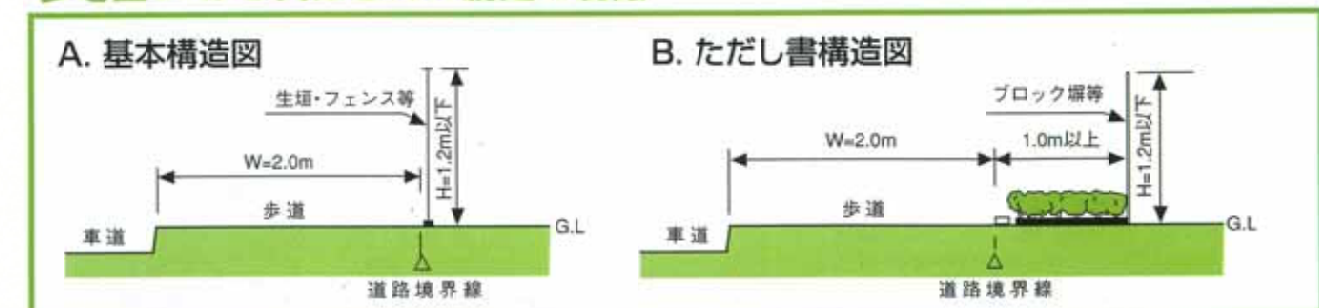
地区の細区分	A 地区	B 地区
細区分の面積	約8.6ha	約4.0ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
	1. 専用住宅 2. 工場で作業所の床面積の合計が50m <sup>2</sup> 以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する食品製造業以外のもの 3. 公衆浴場 4. 老人ホーム、保育所その他これらに類するもの 5. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 6. 畜舎	1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 公衆浴場 4. 老人ホーム、保育所その他これらに類するもの
敷地面積の最低限度	150m <sup>2</sup>	
壁面の位置の制限	都市計画道路国道368号線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(参考図1)までの距離の最低限度は、2.5mとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地(道路を含む)境界線までの距離は1m以上でなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 1. 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5m <sup>2</sup> 以内であること。 2. 自動車車庫で軒の高さが2.8m以下であること。

建築物の高さの最高限度	地盤面から15m	
建築物の形態若しくは意匠	刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうような広告物その他これに類するものは、設けてはならない。	
かき又はさくの構造の制限(参考図2)	都市計画道路国道368号線に面する側のかき又はさく(門柱及び門扉を除く。)は、生垣又は1.2m以下の鉄柵、金網等の可視性のあるものでなければならない。 ただし、道路側に1m以上の植樹帯を設け、かつ、高さ1.2m以下のものについては、この限りではない。	

参考図1 壁面の位置の制限

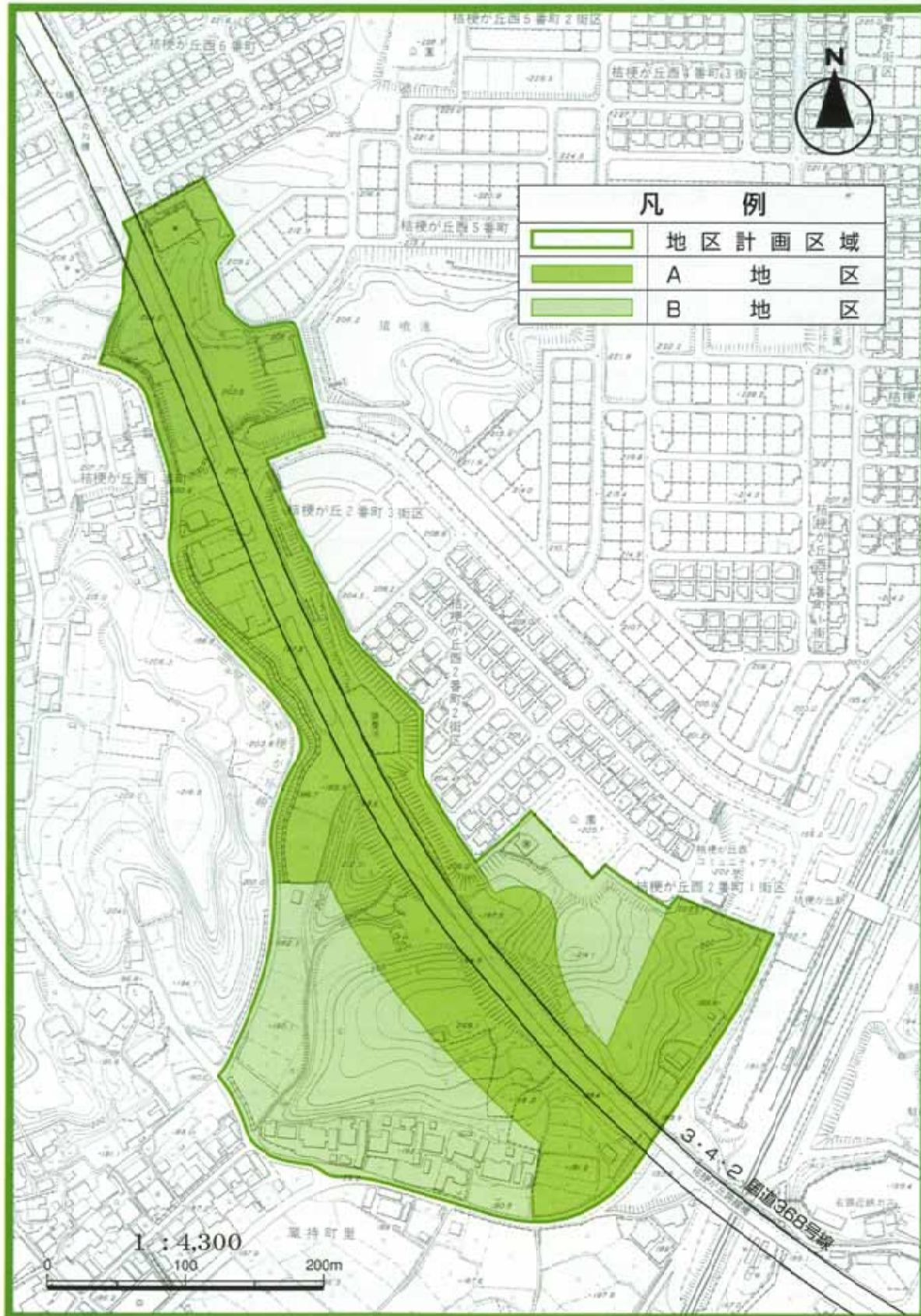


参考図2 かき又はさくの構造の制限





# 猿喰・地蔵谷地区 地区計画概要図



## 2. 川北地区

### 位置

名張市蔵持町原出

### 面積

約5.7ha

### 決定年月日

平成5年 2月12日  
(変更)平成8年12月 6日



### 地区の整備および保全に関する方針

#### 地区計画の目標

この地区は、北部に隣接して桔梗が丘地区の閑静な住宅地が広がり、中央部を都市計画道路国道368号線が通過しており、今後周辺地域住民の利便性の増進を図るための商業施設等の進捗が予測される。

この計画は、都市計画道路国道368号線の沿道の土地利用を促進し商業等周辺住民の利便施設を誘導するとともに、周辺の住宅地と調和の取れた良好な街区を形成することを目的としている。

#### 土地利用の方針

周辺環境にふさわしい良好な街区を形成するため、都市計画道路国道368号線の沿道については、商業、事務所等業務施設地としての土地利用を誘導するものとする。

その他の地区については、周辺の住宅地、国道368号線沿道と調和の取れた土地利用を図るものとする。

#### 地区施設の整備方針

この区域の一部は、土地区画整理事業により整備がなされている。

土地区画整理事業区域外について、今後開発事業を行う際は、幅員6mの区画道路の整備を図る。

#### 建築物の整備方針

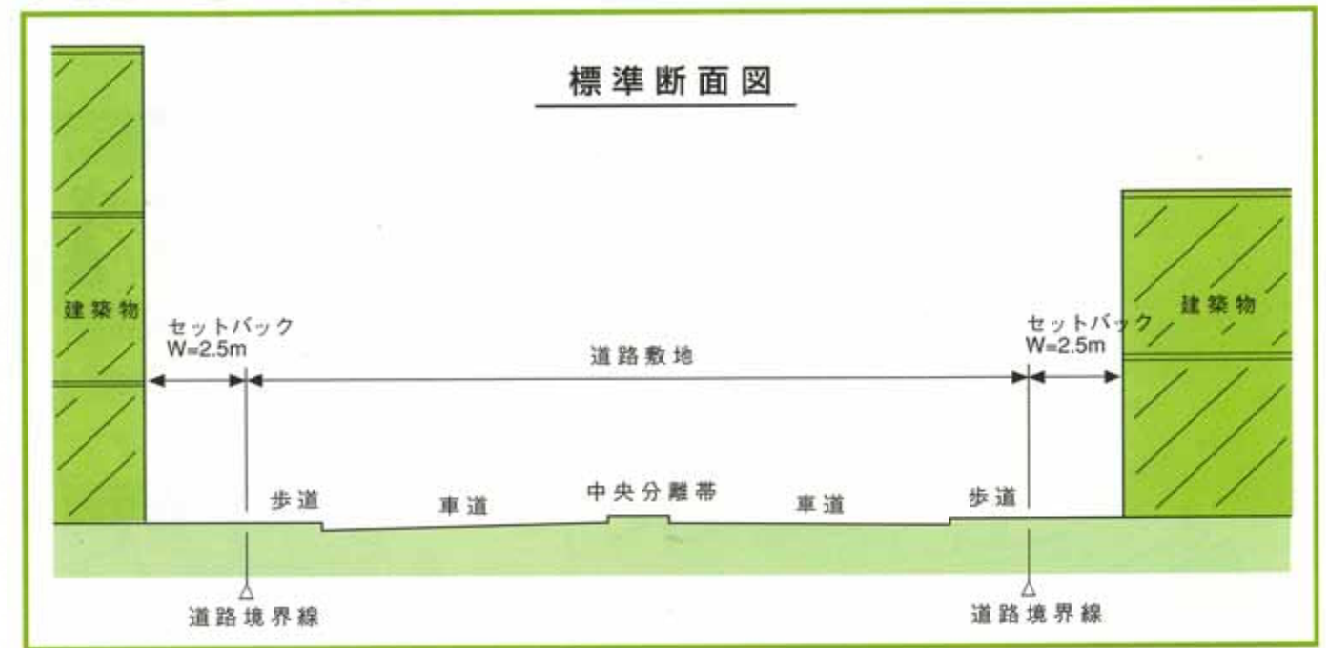
店舗、事務所など沿道の土地利用の増進を図るため適切な用途の制限を行うものとする。また、周辺住環境との調和を図るため、建築物の壁面の位置及び高さ、かき又はさくの構造、広告物等について適切な規制を行うものとする。



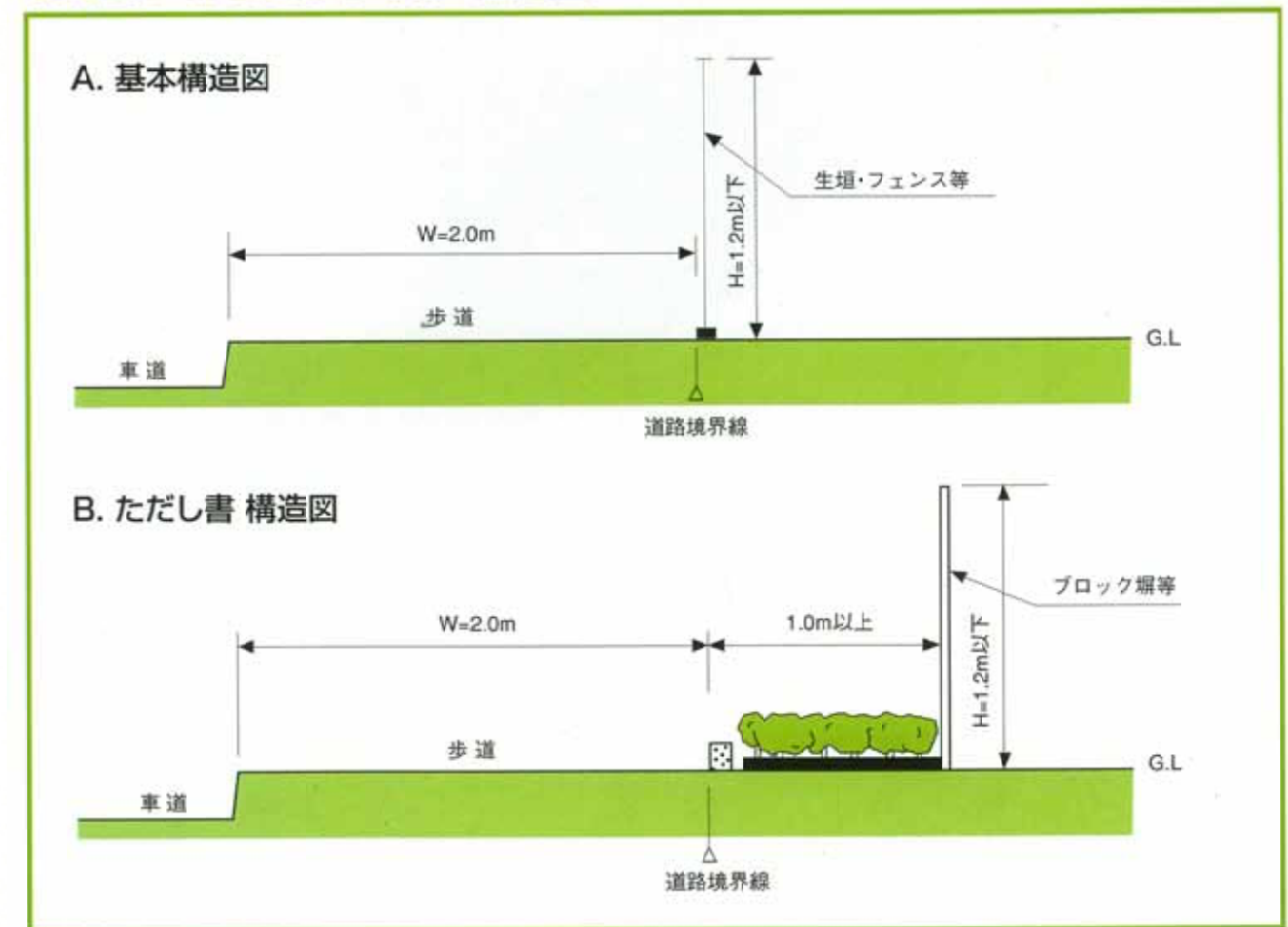
## 地区整備計画の概要

地区の細区分	A 地区	B 地区
細区分の面積	約4.2ha	約1.5ha
地区施設道路の規模	区画道路(幅員6m 延長45m)	
建築制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
	1. 専用住宅 2. 工場で作業所の床面積の合計が、50m <sup>2</sup> 以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する食品製造業以外のもの 3. 公衆浴場 4. 老人ホーム、保育所その他これらに類するもの 5. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 6. 畜舎	1. 工場で作業所の床面積の合計が、50m <sup>2</sup> 以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する食品製造業以外のもの 2. 公衆浴場 3. 老人ホーム、保育所その他これらに類するもの 4. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 5. カラオケボックス等 6. 畜舎 7. 自動車教習所
敷地の最低限度	150m <sup>2</sup>	—
壁面の位置の制限	都市計画道路国道368号線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(参考図1)までの距離は2.5m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、隣地までの距離は1.0m以上でなければならない。 ただし、床面積の合計が5m <sup>2</sup> 以内、かつ、軒高2.3m以下の物置その他これに類するもの、または軒高2.8m以下の自動車車庫は、この限りではない。
建築物の高さの最高限度	敷地と接する都市計画道路国道368号線の路面の中心の平均高さから15m	敷地面より15m
建築物形態または意匠	刺激的な色彩または装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうような広告物その他これらに類するものは、設けてはならない。	
かき又はさくの構造の制限(参考図2)	都市計画道路国道368号線に面する側のかき又はさく(門柱及び門扉を除く。)は、生垣又は、1.2m以下の鉄柵、金網等の可視性のあるものでなければならない。 ただし、道路側に1m以上の植樹帯を設け、かつ、高さ1.2m以下のものについては、この限りではない。	

参考図1 壁面の位置の制限

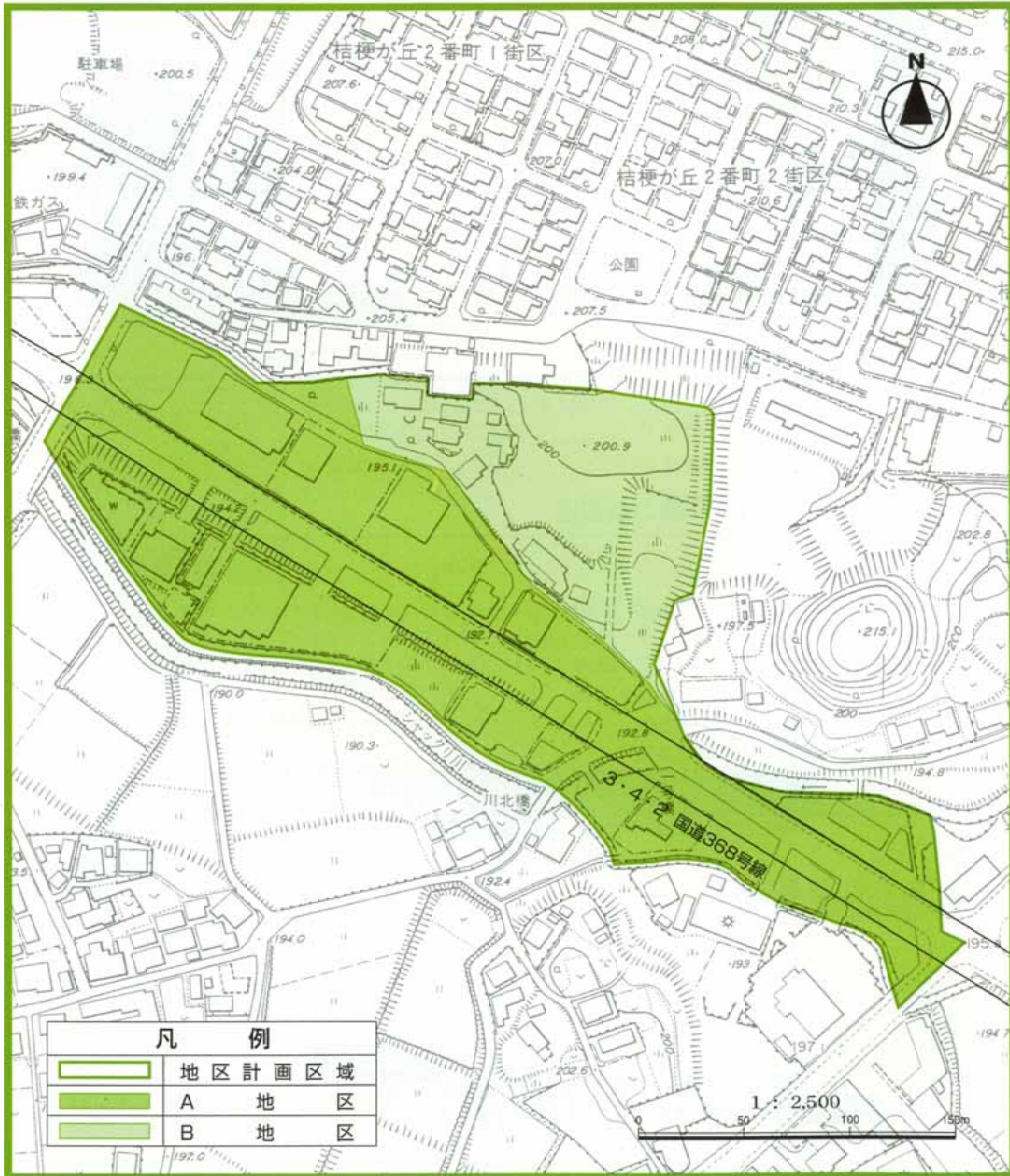


参考図2 かき又はさく等の構造図





# 川北地区 地区計画概要図



## 3. 桔梗が丘西地区

### 位置

名張市桔梗が丘西

### 面積

約34.1ha

### 決定年月日

平成7年8月1日  
(変更)平成8年2月1日



### 地区の整備および保全に関する方針

#### 地区計画の目標

この地区は、土地地区画整理事業により良好な低層住宅地として整備された地区であり、北部には樹林地、他の三方はこの地区と同様の住宅地が整備されている。  
この計画は、周辺環境との調和を図りつつ、花と緑と光のあふれるまちづくりを目指し、土地利用や建築物などを計画的に誘導することにより良好な住環境を形成することを目的としている。

#### 土地利用の方針

良好な住宅市街地の形成を図るため、公共公益施設用地の他は低層戸建住宅地としての利用を原則とし、専用住宅地区、一般住宅地区及び駅前地区に区分する。  
また、地区内の緑化に努めるとともに宅地の細分割を防止するなど、自然と調和した低密度の土地利用を図るものとする。

#### 地区施設の整備方針

道路、公園などの地区施設及び公共公益施設用地は、土地地区画整理事業により整備されているため、地区内への居住状況を考慮しつつ、集会所等の公共公益施設の整備を図るものとする。

#### 建築物の整備方針

- 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。
- 専用住宅地区**  
低層の戸建住宅と教養文化活動上必要な用途を兼ねる住宅または保健医療に関する施設に限られる地区として、閑静で潤いある住環境が形成されるよう規制誘導する。
  - 一般住宅地区**  
地区住民の利便性を考慮し、専用住宅のほか、店舗及び事務所等を兼ねる住宅も立地できる地区として、専用住宅地区と調和のとれた住環境の形成が図れるよう規制誘導する。
  - 駅前地区**  
駅前に立地することから、周辺住民の利便を図るため、商業施設等の立地を誘導するものとする。
  - 公益地区**  
地区集会所等公共公益施設を配置していくものとする。

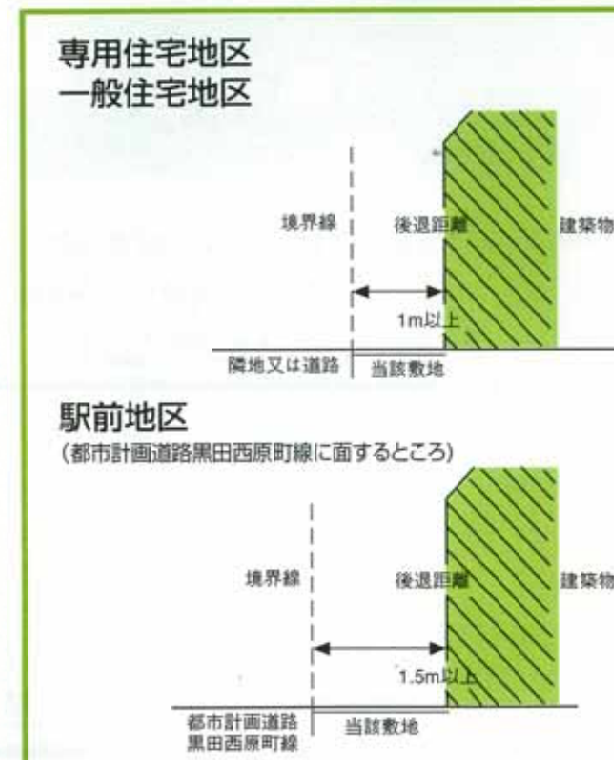


## 地区整備計画の概要

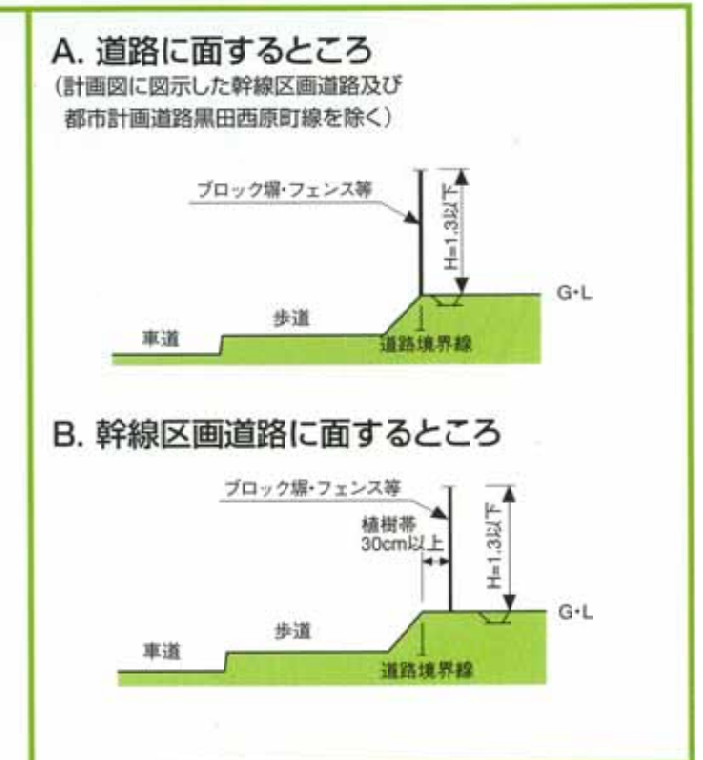
地区の 細区分	細区分 の名称	専用住宅地区	一般住宅地区	駅前地区	公益地区
	細区分 の面積	約24.4ha	約7.4ha	約1.3ha	約1.0ha
建築物の 用途の制限		次の各号に掲げる建築物及びこれに付属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
		<p>1. 戸建住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下、「法」という。）別表第2（い）項第1号に定めるもの。ただし、長屋を除く。）</p> <p>2. 戸建住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室又はアトリエ、工房その他これらに類する用途を兼ねるもの。（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3第6号及び、第7号に定めるもの。）</p> <p>3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（法別表第2（い）項第5号に定めるもの。）</p> <p>4. 診療所（法別表第2（い）項第8号に定めるもの。）</p> <p>5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物（法別表第2（い）項第9号に定めるもの。）</p>	<p>1. 専用住宅地区に建築することができる建築物</p> <p>2. 戸建住宅で、次の各号に掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>(1) 事務所（令第130条の3第1号に定めるもの。）</p> <p>(2) 日用品の販売を目的とする店舗（令第130条の3第2号に定めるもの。ただし、飲食店を除く。）</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、又は、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（令第130条の3第3号及び第4号に定めるもの。）</p> <p>(4) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。（令第130条の3第5号に定めるもの。）</p>	<p>1. 戸建住宅</p> <p>2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。（法別表第2（い）項第6号に定めるもの。）</p> <p>3. 公衆浴場（法別表第2（い）項第7号に定めるもの。）</p> <p>4. 工場で作業場の床面積の合計が50m<sup>2</sup>以内であり、かつ、0.75キロワット以下の原動機を使用する食品製造業以外のもの（法別表第2（に）項第2号に定めるもの。）</p> <p>5. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所その他これらに類するもの。（法別表第2（ほ）項第2号に定めるもの。）</p> <p>6. 畜舎（法別表第2（に）項第6号に定めるもの。）</p> <p>7. 自動車教習所（法別表第2（に）項第5号に定めるもの。）</p> <p>8. カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>9. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>	

敷地面積の 最低制限	200m <sup>2</sup>		
壁面の位置の 制限 (参考図1)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地（道路を含む。）境界線までの距離は、1m以上でなければならない。ただし、次の各号の1に該当する場合は、この限りではない。	建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路黒田西原町線の道路境界線までの境界は1.5m以上でなければならない。	
建築物の高さの 最高限度		地盤面から17m	
かき又はさくの 構造の制限 (参考図2)	道路（計画図に図示した幹線区画道路及び都市計画道路黒田西原町線を除く）に面する側のかき又はさく（門柱及び門扉を除く。以下、同じ。）は、生垣もしくは、高さ1.3m以下のものでなければならない。	計画図に示した幹線区画道路に面する側のかき又はさくは、生垣又は高さ1.3m以下で、道路側に30cm以上の植栽帯を設け植栽したものでなければならない。	

参考図1 壁面の位置の制限

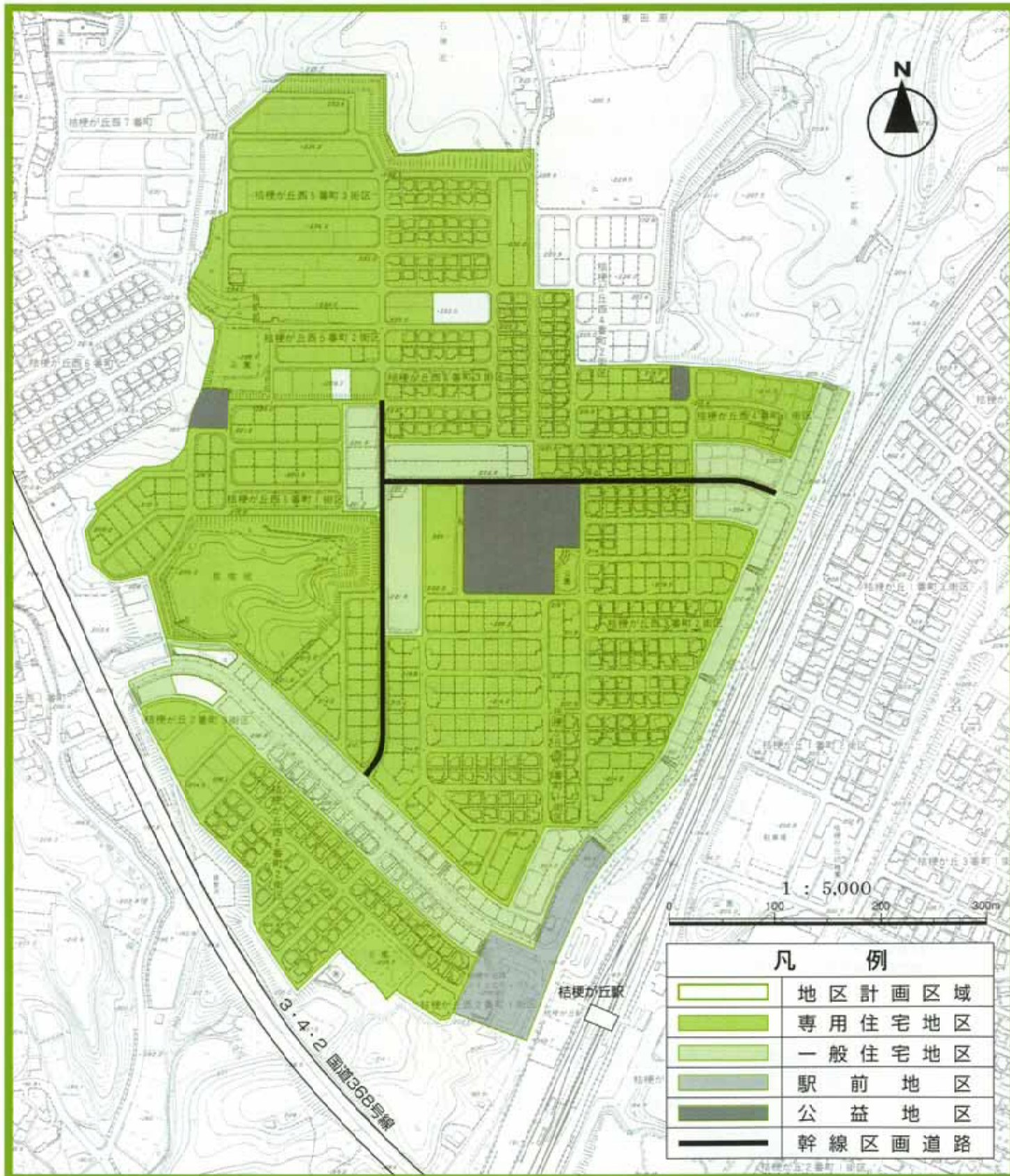


参考図2 かき又はさく等の構造図





# 桔梗が丘西地区 地区計画概要図



## 地区計画の決め方

地区計画は、素案作成の段階から住民や地権者の方々の参加が求められています。  
 地区内の住民、土地の所有者、その他利害関係者の方々と市が十分に話し合いをし、意見を求め素案を作成します。その後都市計画決定の手続きを経て、都市計画決定となります。



## 地区計画の届出

地区計画によって「地区整備計画」が定められると、下記の行為を行う場合は、市長にその内容を届出ることが義務づけられます。

### 【届出の対象となる行為】

- ・建築物の建設(新築、増築、改築、移転)
- ・工作物の建設
- ・土地の区画形質の変更
- ・その他、地区整備計画で制限のある行為

### 【届出の方法】

- ・届出期限/行為着手日の30日前までに届出てください。
- ・届出先/名張市建設部都市計画課 TEL 0595(63)2111
- ・届出図書/地区計画の区域内における行為の届出書  
 (用紙は、上記届出先にあります。)  
 添付図書一式  
 (位置図、配置図、平面図、立面図、パース等)