

さつき台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3年4月1日付、次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の変更

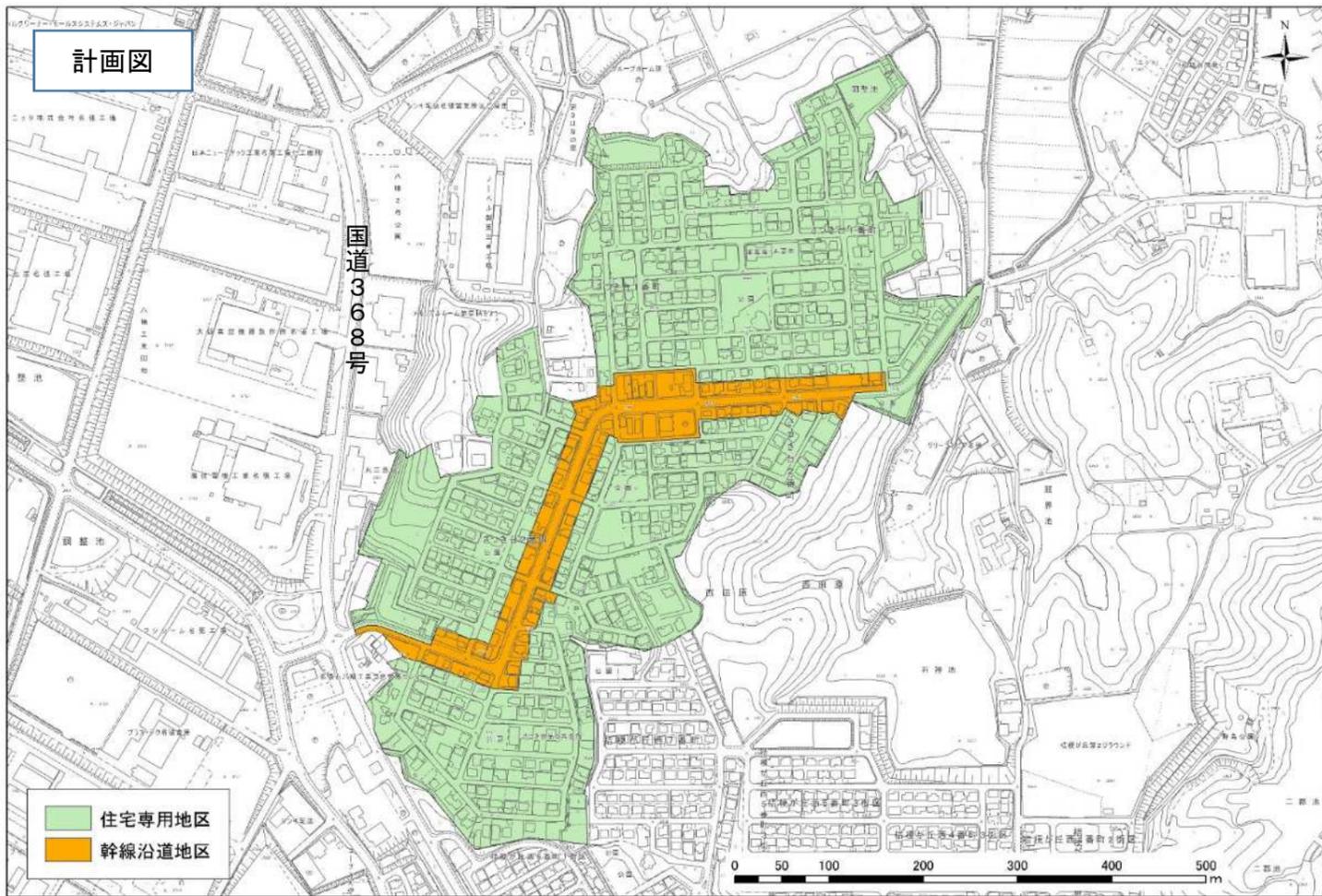
<名張市 都市整備部 都市計画室>

名張都市計画地区計画の変更(名張市決定)

都市計画さつき台地区計画を次のように決定する。

名称		さつき台地区計画	
位置		名張市さつき台及び西田原の一部	
面積		約 24.0ha	
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>さつき台は、桔梗が丘駅を中心とした市街地と一体性の高い住宅地である。また、地域ビジョンにおいては、本地区を地域の利便性や良質な都市的サービスを創出し定住を促す取組を進める地域と位置づけ、まちづくりに取り組んでいる。</p> <p>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の保全を目指し、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。</p>	
	土地利用の方針	<p>住宅専用地区、幹線沿道地区に区分する。</p> <p>また、敷地の緑化及び適正管理に努め、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。</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、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。</p> <p>1. 住宅専用地区 戸建て住宅、教養文化活動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。</p> <p>2. 幹線沿道地区 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。</p>	
地区の区分	地区の名称	住宅専用地区	幹線沿道地区
	地区の面積	約 20.9ha	約 3.1ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>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。</p>	
		建築物等の用途の制限	<p>1. 一戸建ての住宅</p> <p>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㎡以内で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>(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。)</p> <p>(2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(3) 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。)</p> <p>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</p> <p>4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>6. 診療所</p> <p>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</p> <p>8. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの</p> <p>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。)</p>

	建築物等の高さの最高限度	10m
	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㎡以内で、かつ、軒高2.3m以下の物置 (2) 床面積の合計が45㎡以内で、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を原則とし、可視性のないものを設置する場合は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。 なお、コンクリートブロック塀等（補強コンクリートブロック造又は組積造の塀、以下同じ。）を設置する場合は、次の各号を満たすものとする。 (1) 建築基準法の規定を遵守する。 (2) 宅地地盤面からの高さを1.0m以下とする。 (3) コンクリートブロック塀等の上部を可視性のないフェンス等とする場合は、宅地地盤面からの高さを1.8m以下とする。 (4) 擁壁上にコンクリートブロック塀等を設置する場合は、擁壁上部を避けて専用の基礎を設けなければならない。ただし、擁壁を築造する際に予めコンクリートブロック塀等の主筋を設置し、擁壁と塀が一体的に施工されている場合にはこの限りでない。
	建築物等の色彩の制限	建築物の色彩は、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参考にする。
	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。 「区域は計画図表示のとおり」	



【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	用途地域による形態制限				地区計画による形態制限等		
			建蔽率／容積率	道路斜線	隣地斜線	日影	壁面後退	敷地最低面積	高さ
住宅専用地区	第一種 中高層住居 専用地域	一戸建て住宅に加え、生活に必要な併用住宅や福祉施設等が建築可能	60/100	1.25D	1.25D+20m	4h/2.5h	1m以上	200㎡以上	10m以下
幹線沿道地区		上記に加え、小規模な単独の店舗等が建築可能							