

つつじ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)

<名張市 都市整備部 都市計画室>

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、建築物等の形態の変更

【名張都市計画地区計画の変更(名張市決定)】 都市計画つつじが丘地区計画を次のように決定する。

名称		つつじが丘地区計画		
位置		名張市つつじが丘		
面積		約 189.6ha		
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、青蓮寺湖をはじめとする豊かな自然を背景に、計画的に整備された大規模な住宅地を形成している。地域が策定した地域ビジョンでは、「このまちにずっといたい! ~誰もが胸をはって住みたくなるまちづくり~」を基本理念に掲げ、住民の心豊かな暮らしを創造する取組を行っている。 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	住居エリア、幹線道路沿線エリア、商店街エリアに区分する。 また、建築物等は景観に配慮するとともに、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。		
	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. 住居エリア 戸建て住宅、物販店舗などを兼ねる住宅を基本とするエリアとして、閑静な住環境が保全されるよう規制誘導する。 2. 幹線道路沿線エリア 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エリアとして、住居エリア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. 商店街エリア 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。		
地区の区分	地区の名称	住居エリア	幹線道路沿線エリア	商店街エリア
	地区の面積	約 151.4ha	約 35.0ha	約 3.2ha
建築物等に関する事項	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。		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
		<p>1. 一戸建ての住宅</p> <p>2. 住宅で、延べ面積の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 (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) 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 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 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(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) 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。) (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 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。) (8) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店</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. 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>5. 診療所</p> <p>6. 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>7. 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの</p> <p>8. 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)</p>	<p>1. 住居エリア(左欄)に建築することができる建築物</p> <p>2. 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、家庭電気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 (6) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店 (7) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>3. 前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>	<p>1. 法別表第2(ハ)項に掲げる建築物</p> <p>2. 1に掲げるもののほか、原動機を使用する工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内の自動車修理工場及びコインランドリーを除く)、倉庫、自動車車庫</p> <p>3. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿</p> <p>4. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>5. 公衆浴場</p> <p>6. 病院</p> <p>7. 畜舎</p> <p>8. 運動施設(ボウリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバドミントン練習場)</p> <p>9. 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</p> <p>10. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>11. ホテル又は旅館</p>
地区整備計画				

建築物等の高さの最高限度	1. 建築物の高さは10m以下とする。 2. 法第56条第1項第3号に規定する建築物の高さ(北側斜線)の適用については第1種低層住居専用地域の規定に準じる。
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以下であること。
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。
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15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。

「区域は計画図表示のとおり」

<参考>

※形態制限の概要											
地区名	用途地域	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	北側斜線
住居エリア 幹線道路沿線エリア	第一種中高層住居専用地域	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	1m以上	200㎡以上	10m以下	1.25D+5m
商店街エリア	第二種住居地域	80/200	—	1.25D	—	1.25D+20m	5h/3h	1m以上	200㎡以上	10m以下	1.25D+5m

※つつじが丘地区計画「適用の除外等」(4)市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認める建築物について

つつじが丘地区計画「適用の除外等」(4)市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認める建築物については、次の各号のいずれかに該当するものとする。
(1) 建築基準法施行令第130条の4に定められる公益上必要な建築物その他これらに類する用途に供される建築物で、その用途上、機能上、又は構造上やむを得ないもの。
(2) 別図に示す、商店街エリア内の8敷地については、基準時に登記されている筆界(既設建築物の区分所有界)に合せて敷地分割する場合は、地区整備計画のうち「建築物の敷地面積の最低限度」、及び「壁面の位置の制限」を適用しない。ただし、分割後の敷地面積が200㎡以上となる場合については、この限りでない。

【8敷地 地番】 つつじが丘北5番町

78番1~6、80番1~2、80番4~6、82番1~6、269番2~7、
269番9~14、271番1~6、271番8~13、271番15~20

解説

右図の□には、6戸1棟の長屋形状の店舗併用住宅が8棟(8敷地)立地しています。
1敷地約630㎡で、地区計画のルール適用は、この1敷地を基本とします。

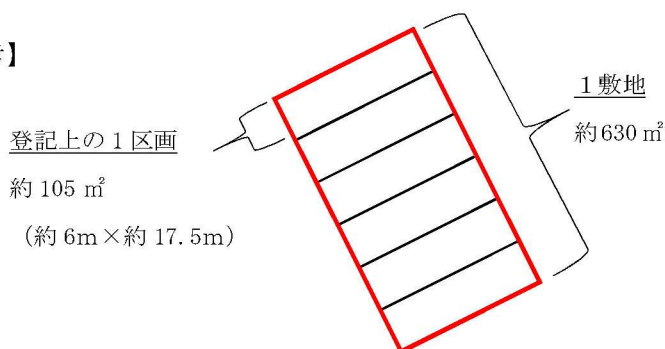
しかしながら、登記上は土地が6区画に分かれそれぞれ所有者が異なり、将来的に区画ごとの土地利用も考えられることから、次のとおり運用します。

◆1敷地を基準時の登記上の1区画(約105㎡)に分割して利用する場合は、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」は適用しない。

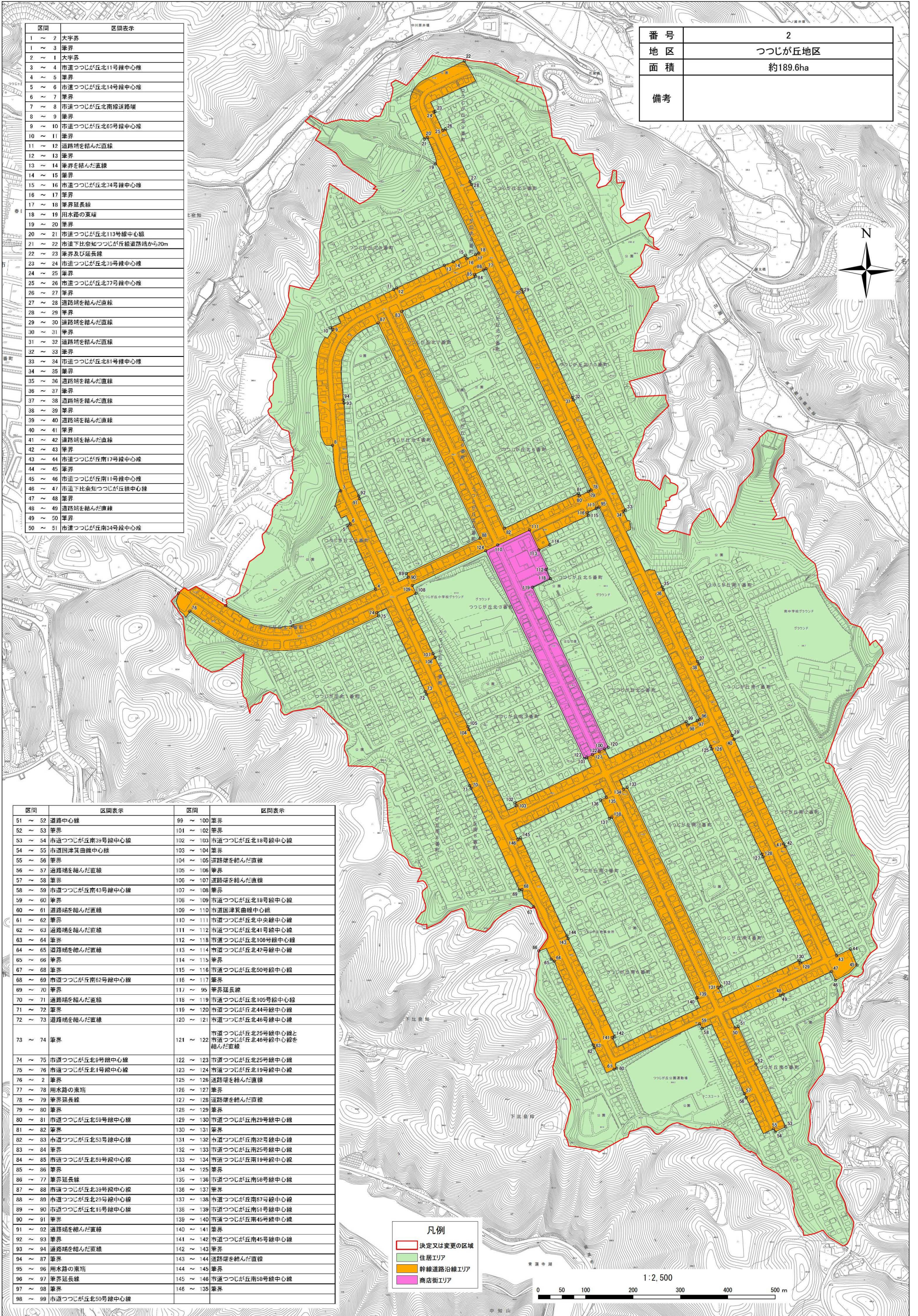
ただし、次の場合はこの限りでない。

- (1) 基準時の登記上の1区画が200㎡を超える場合(1件該当)
- (2) 基準時の登記上の区画の2区画以上を一体的に利用する場合

【参考】



計画図



区間	区間表示
1 ~ 2	大字界
1 ~ 3	筆界
2 ~ 1	大字界
3 ~ 4	市道つづしが丘北11号線中心線
4 ~ 5	筆界
5 ~ 6	市道つづしが丘北14号線中心線
6 ~ 7	筆界
7 ~ 8	市道つづしが丘北南線道路端
8 ~ 9	筆界
9 ~ 10	市道つづしが丘北65号線中心線
10 ~ 11	筆界
11 ~ 12	道路端を結んだ直線
12 ~ 13	筆界
13 ~ 14	筆界を結んだ直線
14 ~ 15	筆界
15 ~ 16	市道つづしが丘北74号線中心線
16 ~ 17	筆界
17 ~ 18	筆界延長線
18 ~ 19	用水路の東端
19 ~ 20	筆界
20 ~ 21	市道つづしが丘北113号線中心線
21 ~ 22	市道下比奈知つづしが丘線道路端から20m
22 ~ 23	筆界及び延長線
23 ~ 24	市道つづしが丘北75号線中心線
24 ~ 25	筆界
25 ~ 26	市道つづしが丘北77号線中心線
26 ~ 27	筆界
27 ~ 28	道路端を結んだ直線
28 ~ 29	筆界
29 ~ 30	道路端を結んだ直線
30 ~ 31	筆界
31 ~ 32	道路端を結んだ直線
32 ~ 33	筆界
33 ~ 34	市道つづしが丘北81号線中心線
34 ~ 35	筆界
35 ~ 36	道路端を結んだ直線
36 ~ 37	筆界
37 ~ 38	道路端を結んだ直線
38 ~ 39	筆界
39 ~ 40	道路端を結んだ直線
40 ~ 41	筆界
41 ~ 42	道路端を結んだ直線
42 ~ 43	筆界
43 ~ 44	市道つづしが丘南17号線中心線
44 ~ 45	筆界
45 ~ 46	市道つづしが丘南11号線中心線
46 ~ 47	市道下比奈知つづしが丘線中心線
47 ~ 48	筆界
48 ~ 49	道路端を結んだ直線
49 ~ 50	筆界
50 ~ 51	市道つづしが丘南34号線中心線

番号	2
地区	つづが丘地区
面積	約189.6ha
備考	

区間	区間表示	区間	区間表示
51 ~ 52	道路中心線	99 ~ 100	筆界
52 ~ 53	筆界	101 ~ 102	筆界
53 ~ 54	市道つづしが丘南39号線中心線	102 ~ 103	市道つづしが丘北18号線中心線
54 ~ 55	市道国津真曲線中心線	103 ~ 104	筆界
55 ~ 56	筆界	104 ~ 105	道路端を結んだ直線
56 ~ 57	道路端を結んだ直線	105 ~ 106	筆界
57 ~ 58	筆界	106 ~ 107	道路端を結んだ直線
58 ~ 59	市道つづしが丘南43号線中心線	107 ~ 108	筆界
59 ~ 60	筆界	108 ~ 109	市道つづしが丘北18号線中心線
60 ~ 61	道路端を結んだ直線	109 ~ 110	市道国津真曲線中心線
61 ~ 62	筆界	110 ~ 111	市道つづしが丘北中央線中心線
62 ~ 63	道路端を結んだ直線	111 ~ 112	市道つづしが丘北41号線中心線
63 ~ 64	筆界	112 ~ 113	市道つづしが丘北108号線中心線
64 ~ 65	道路端を結んだ直線	113 ~ 114	市道つづしが丘北42号線中心線
65 ~ 66	筆界	114 ~ 115	筆界
67 ~ 68	筆界	115 ~ 116	市道つづしが丘北50号線中心線
68 ~ 69	市道つづしが丘南62号線中心線	116 ~ 117	筆界
69 ~ 70	筆界	117 ~ 95	筆界延長線
70 ~ 71	道路端を結んだ直線	118 ~ 119	市道つづしが丘北105号線中心線
71 ~ 72	筆界	119 ~ 120	市道つづしが丘北44号線中心線
72 ~ 73	道路端を結んだ直線	120 ~ 121	市道つづしが丘北46号線中心線
73 ~ 74	筆界	121 ~ 122	市道つづしが丘北25号線中心線と市道つづしが丘北46号線中心線を結んだ直線
74 ~ 75	市道つづしが丘北9号線中心線	122 ~ 123	市道つづしが丘北25号線中心線
75 ~ 76	市道つづしが丘北1号線中心線	123 ~ 124	市道つづしが丘北19号線中心線
76 ~ 2	筆界	125 ~ 126	道路端を結んだ直線
77 ~ 78	用水路の東端	126 ~ 127	筆界
78 ~ 79	筆界延長線	127 ~ 128	道路端を結んだ直線
79 ~ 80	筆界	128 ~ 129	筆界
80 ~ 81	市道つづしが丘北59号線中心線	129 ~ 130	市道つづしが丘南29号線中心線
81 ~ 82	筆界	130 ~ 131	筆界
82 ~ 83	市道つづしが丘北53号線中心線	131 ~ 132	市道つづしが丘南32号線中心線
83 ~ 84	筆界	132 ~ 133	市道つづしが丘南25号線中心線
84 ~ 85	市道つづしが丘北59号線中心線	133 ~ 134	市道つづしが丘南19号線中心線
85 ~ 86	筆界	134 ~ 125	筆界
86 ~ 77	筆界延長線	135 ~ 136	市道つづしが丘南58号線中心線
87 ~ 88	市道つづしが丘北39号線中心線	136 ~ 137	筆界
88 ~ 89	市道つづしが丘北29号線中心線	137 ~ 138	市道つづしが丘南57号線中心線
89 ~ 90	市道つづしが丘北16号線中心線	138 ~ 139	市道つづしが丘南51号線中心線
90 ~ 91	筆界	139 ~ 140	市道つづしが丘南45号線中心線
91 ~ 92	道路端を結んだ直線	140 ~ 141	筆界
92 ~ 93	筆界	141 ~ 142	市道つづしが丘南45号線中心線
93 ~ 94	道路端を結んだ直線	142 ~ 143	筆界
94 ~ 87	筆界	143 ~ 144	道路端を結んだ直線
95 ~ 96	用水路の東端	144 ~ 145	筆界
96 ~ 97	筆界延長線	145 ~ 146	市道つづしが丘南58号線中心線
97 ~ 98	筆界	146 ~ 135	筆界
98 ~ 99	市道つづしが丘北50号線中心線		

凡例	
	決定又は変更の区域
	住居エリア
	幹線道路沿線エリア
	商店街エリア

1:2,500
0 50 100 200 300 400 500 m