

第9回 鈴鹿市都市計画審議会小委員会 議案書

令和5年5月15日

鈴鹿市都市計画課

目 次

1	【議題1】 伊船地区 地区計画	
(1)	提案書 (様式2)	・・・1
1)	提案書	・・・1
2)	提案者の要件確認	・・・2
(2)	計画素案 (様式3)	・・・6
1)	地区計画方針	・・・6
2)	地区整備計画	・・・8
3)	位置図	・・・9
4)	計画図	・・・10
5)	土地利用計画図	・・・11
(3)	土地の所有者の同意を証する書類 (様式4)	・・・12
(4)	提案する都市計画の周辺環境への影響について (様式6)	・・・13
(5)	行政素案	・・・14
1)	地区計画方針	・・・14
2)	地区整備計画	・・・15
3)	計画図	・・・16
別添資料	鈴鹿市都市計画提案制度手続要領	
	都市計画の提案の流れ	
	市街化調整区域における地区計画制度の運用基準 (非住居系)	

【議題 1】

[様式2]

都市計画提案書

(あて先) 鈴鹿市長

都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づき、都市計画の決定又は変更について提案します。
なお、提出書類等については事実と相違ありません。

令和 5 年 4 月 10 日

提案者 氏 名 株式会社ユタカ開発
代表取締役 藤田 光昭
(団体の場合はその名称)

住 所 松阪市宮町 238 番地 2
(団体の場合は主たる事務所の所在地)

連絡先 0598-50-3244



<事業経歴>

1976(昭和51)年		三重県松阪市駅部田町地内 開発事業
1993(平成5)年	6月	三重県三重郡菟野町地内 商業施設新店舗用地売買
1994(平成6)年	3月	三重県一志郡三雲町中林地内 6,600㎡ 分譲宅地 全24区画開発事業
1995(平成7)年	5月	三重県度会郡玉城町中角地内(ファースタウン中角) 7,300㎡ 分譲宅地 全23区画開発事業
1996(平成8)年	4月	三重県度会郡玉城町世古地内 3,471㎡ 店舗・事業用地 開発事業
1996(平成8)年	8月	三重県一志郡三雲町小野江地内 第一期工事 2,000㎡ 分譲宅地 全6区画開発事業
1997(平成9)年	10月	三重県一志郡三雲町小野江地内 第二期工事 1,184㎡ 分譲宅地 全5区画開発事業
1998(平成10)年	3月	三重県一志郡三雲町小野江地内 第三期工事 1,604㎡ マンション用地 全2区画開発事業
1999(平成11)年	6月	三重県一志郡嬉野町大字須賀地内 2913㎡ 分譲宅地 全12区画開発事業
2001(平成13)年	6月	三重県一志郡嬉野町大字須賀地内 2,115㎡ 分譲宅地 全9区画開発事業
2001(平成13)年	9月	三重県松阪市高町字北浦地内(スマイリータウン高町) 4,494.34㎡ 分譲宅地 全16区画販売業務委託販売
2002(平成14)年	5月	三重県伊勢市船江町地内 6,352㎡ 分譲宅地 前26区画開発事業
2002(平成14)年	7月	三重県津市雲津長常町字中浜垣内地内 2,582.21㎡ 分譲宅地 全14区画販売業務委託販売
2002(平成14)年	7月	三重県一志郡三雲町大字曾原字平地内(グランコート曾原) 1,996.54㎡ 分譲宅地 全12区画販売業務委託販売
2003(平成15)年	4月	三重県一志郡三雲町大字小野江字大坂込地内 2,997.54㎡ 分譲宅地 7区画開発事業
2003(平成15)年	12月	岐阜県岐阜市茜部野瀬地内 1,711㎡ 分譲宅地 全7区画開発事業
2004(平成16)年	4月	岐阜県岐阜市川部地内 1,312㎡ 分譲宅地 全5区画開発事業
2004(平成16)年	8月	三重県一志郡嬉野町中川 土地区画整理地内 835㎡ 分譲宅地 5区画開発事業
2004(平成16)年	10月	三重県伊勢市藤里町地内(イトーピア伊勢藤が丘) 完成宅地 買収により分譲
2004(平成16)年	10月	三重県津市大谷町地内 2,824.04㎡ 分譲宅地 全9区画販売業務委託販売
2005(平成17)年	7月	三重県松阪市嬉野中川町土地区画整理地内 844.09㎡ 分譲宅地 全4区画
2005(平成17)年	12月	三重県松阪市高町字下池田地内 分譲宅地 全14区画販売業務委託販売
2006(平成18)年	6月	三重県松阪市川井町字粥鍋地内(大手ハウスメーカー) 5,751.42㎡ 分譲宅地 全21区画
2006(平成18)年	8月	三重県津市雲出本郷町字大釜地内(オナーズヒル雲出本郷町) 4,164.47㎡ 分譲宅地 全13区画開発事業
2007(平成19)年	9月	三重県松阪市大黒田町字下野地内 分譲宅地 全4区画販売業務委託販売
2007(平成19)年	11月	三重県松阪市下村町字苗張地内(ブリリアント下村) 5,886.62㎡ 分譲宅地 全20区画 大手ハウスメーカー4社による建築条件付
2009(平成21)年	2月	三重県伊勢市尾上町、岡本二丁目地内(岡本ヒルズ) 3,881.69㎡ 分譲宅地 全21区画 大手ハウスメーカー7社による建築条件付
2009(平成21)年	12月	三重県松阪市嬉野権現前町字オツボ地内(グランコート権現前) 1,939.75㎡ 分譲宅地 全8区画
2011(平成23)年	1月	三重県松阪市高町字西林地内(オナーズヒル高町Ⅱ ミサワホーム) 7,686.06㎡ 分譲宅地 全27区画
2011(平成23)年	6月	三重県津市長岡町字三捨苅地内(西ヶ丘団地) 33,133.81㎡ (ミサワホーム・大和ハウス・三重県住宅生協) 建築条件付分譲宅地
2012(平成24)年	3月	三重県松阪市小野江町字松本地内 6,042.35㎡ 分譲宅地 全24区画
2012(平成24)年	12月	三重県四日市市小古曾五丁目地内(うつべの宙・オナーズヒル小古曾 ミサワホーム) 22,184.55㎡ 分譲宅地 全67区画
2013(平成25)年	12月	三重県津市上浜町六丁目218番9ほか(ジーボスクエア上浜1区画及び会福祉施設) 6600.21㎡ 販売
2014(平成26)年	3月	三重県松阪市内五曲町字新田地内 3,437.76㎡ 警察共済組合三重県支部松阪警察署職員官舎用地
2014(平成26)年	6月	三重県松阪市泉町五反田地内(ローラルアベニュー泉町) 2,170.06㎡ 分譲地 全10区画 開発事業
2014(平成26)年	8月	三重県津市長岡町字三捨苅地内(西が丘団地) 1,201.20㎡ 追加分譲地 全5区画 開発事業
2014(平成26)年	9月	三重県松阪市松崎浦町字下権現地内(ホームセンターパロー松阪店) 35,700.93㎡ ホームセンターパロー松阪店 開発事業
2014(平成26)年	12月	三重県四日市市大字泊村字内谷地内(ヒルズガーデン泊) 2,503.95㎡ 分譲地 全14区画 開発事業
2015(平成27)年	10月	三重県松阪市川井町地内(セキユレア川井町) 1,417.79㎡ 分譲宅地 全7区画 開発事業
2016(平成28)年	1月	三重県四日市市大字泊村地内(沓ヶ丘ヒルズ) 53,102.95㎡ 分譲宅地 全153区画 開発事業
2016(平成28)年	12月	三重県松阪市嬉野天花寺町字清水谷地内(ゲスタンプ・ホットスタンピング・ジャパン) 68,927.22㎡ 工業用地 第1期開発事業
2017(平成29)年	2月	三重県津市垂水地内 4,099.63㎡ 事業用地(ハーレーダビットソン販売ディーラー) 開発事業
2017(平成29)年	5月	三重県津市久居射場町地内(パナホーム・コート久居射場) 1,131㎡ 分譲宅地 全6区画 開発事業
2017(平成29)年	9月	三重県津市久居中町地内(オナーズコート久居中町) 2,885.03㎡ 分譲宅地 全13区画 開発事業
2019(令和元年)年	10月	三重県松阪市内五曲町地内(グランコート内五曲) 2,924.78㎡ 分譲宅地 全区画 開発事業
2020(令和2年)年	4月	三重県津市上浜町六丁目地内 6,473.32㎡ 事業用地 開発事業
2020(令和2年)年	11月	三重県四日市市上海老町地内(JA FARMERS・ナフコ他) 33,327.82㎡ 商業用地
2021(令和3年)年	2月	三重県四日市市上海老町地内 25,754.33㎡ 分譲宅地 全71区画(大和ハウス・三重県住宅生協・セキスイハイム中部・三井ホーム・トヨタホーム三重・パナソニックホームズ・三交不動産) 開発事業
2021(令和3年)年	8月	三重県松阪市嬉野天花寺町字清水谷、字赤坂地内(松阪鉄工所) 9893.99㎡ 工業用地第2期 開発事業
2022(令和4年)年	12月	三重県鈴鹿市十宮四丁目地内 18,908.86㎡ 分譲宅地 全70区画 開発事業
2022(令和4年)年	9月	三重県松阪市嬉野天花寺町字清水谷、字赤坂地内(計画中) 9,974.94㎡ 工業用地第3期 開発事業

鈴鹿市指令都計第 1503030 号



松阪市宮町 238 番地 2
株式会社ユタカ開発
代表取締役 藤田光昭 様

都市計画法第 29 条第 1 項の規定に基づく許可書

令和 4 年 11 月 24 日付けで申請のありました下記の開発行為については、都市計画法第 29 条第 1 項の規定により、裏面の条件を付して許可します。

令和 4 年 12 月 14 日

鈴鹿市長 末 松 則



記

- 1 開発区域に含まれる土地の所在地
鈴鹿市十宮四丁目 88-1, 神戸七丁目 88-5
- 2 予定建築物の用途
宅地分譲（専用住宅・70 区画）
- 3 開発区域の面積
18,908.86 平方メートル
- 4 備考

（教示）
この処分不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、三重県開発審査会に対して審査請求をすることが出来ます。
また、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合には、審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、鈴鹿市を被告として（訴訟において鈴鹿市を代表する者は鈴鹿市長となります。）、津地方裁判所にこの処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この処分があった日（審査請求をした場合には、審査請求に対する裁決があった日）の翌日から起算して1年を経過したときは、正当な理由がない限り、訴えを提起することができません）。
なお、不服の理由が鉱業、採石業又は利権採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることが出来ます。この場合においては、行政不服審査法による審査請求をすることができません。



この用紙には不正防止

2016.03.20



別記様式六

開発行為に関する工事の検査済証

四日市市指令開発
第X Y 14 310072 -360-02号
令和3年2月17日

四日市市長 森 智広



下記の開発行為に関する工事は、令和3年2月15日 検査の結果、都市計画法第29条の規定による
開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1. 許可番号

令和2年3月18日 四日市市指令開発第X Y 14310072号

令和2年8月19日 四日市市指令開発第X Y 14310072-350-01号

2. 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

四日市市 上海老町字東大沢1585番146ほか97筆 (2工区の完了)

3. 許可を受けた者の住所及び氏名

松阪市宮町238番地2
株式会社ユタカ開発
代表取締役 藤田 光昭

東京都千代田区飯田橋2丁目18番2号
ダイワロイヤル株式会社
代表取締役 原田 健

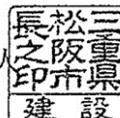


開発行為に関する工事の検査済証

松阪市開発 第KK15040021-360-01号

令和 5年 3月 24日

松阪市長 竹上 真



下記の開発行為に関する工事は、令和 5年 3月 20日検査の結果、都市計画法第29条第1項の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

- 1. 許可番号 (当初) 令和 4年11月 9日 松阪市開発 第KK15040021号
(変更) 令和 4年11月29日 松阪市開発 第KK15040021-350-01号

- 2. 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

三重県松阪市嬉野天花寺町字清水谷672番8 ほか25筆

(全工区)

- 3. 許可を受けた者の住所及び氏名

三重県松阪市宮町238番2
株式会社ユタカ開発
代表取締役 藤田 光昭

複写

松阪市開発 第MT15040020号

都市計画を定めようとする区域の情報

[様式3]

位 置	鈴鹿市伊船町字北下ノ割他地内
面 積	約 4.6ha
筆 数	92 筆
土地所有者等の数	17 人
現在の都市計画	市街化調整区域

提案内容に関する情報

提 案 の 理 由	<p>本地区は、市の中心部から北西に約10km、東名阪自動車道鈴鹿ICから約1.5kmに位置し、都市計画道路鈴鹿中央線（主要地方道神戸長沢線）に接し、既存工業団地に隣接する区域であり、周辺は農地として利用されているほか、事業所・工場が点在する市街化調整区域となっている。</p> <p>平成31年に新名神高速道路鈴鹿PAスマートICが北西約5kmの位置で供用開始したことから、東名阪自動車道・新名神高速道路の広域交通利便性が一層高まっており、隣接地の既存工業団地と共に地域の活性化に繋がる産業・技術の拠点づくりを目標とし、産業系土地利用を推進するため、市街化調整区域内地区計画の提案を行うものである。</p>
提 案 の 内 容 (都市計画の種類及び内容)	<p>工場、物流倉庫、作業所等といった工業の利便を増進するための土地利用を基本とし、適切な都市基盤施設の配置等により周辺環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>地区施設としては、敷地へのアクセスの利便性を確保し都市計画道路鈴鹿中央線等の周辺の幹線道路への円滑な交通処理を行う幅員9mの道路を配置する。また、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、公共空地として調整池及び水路を配置する。</p> <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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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>
そ の 他	

計 画 書

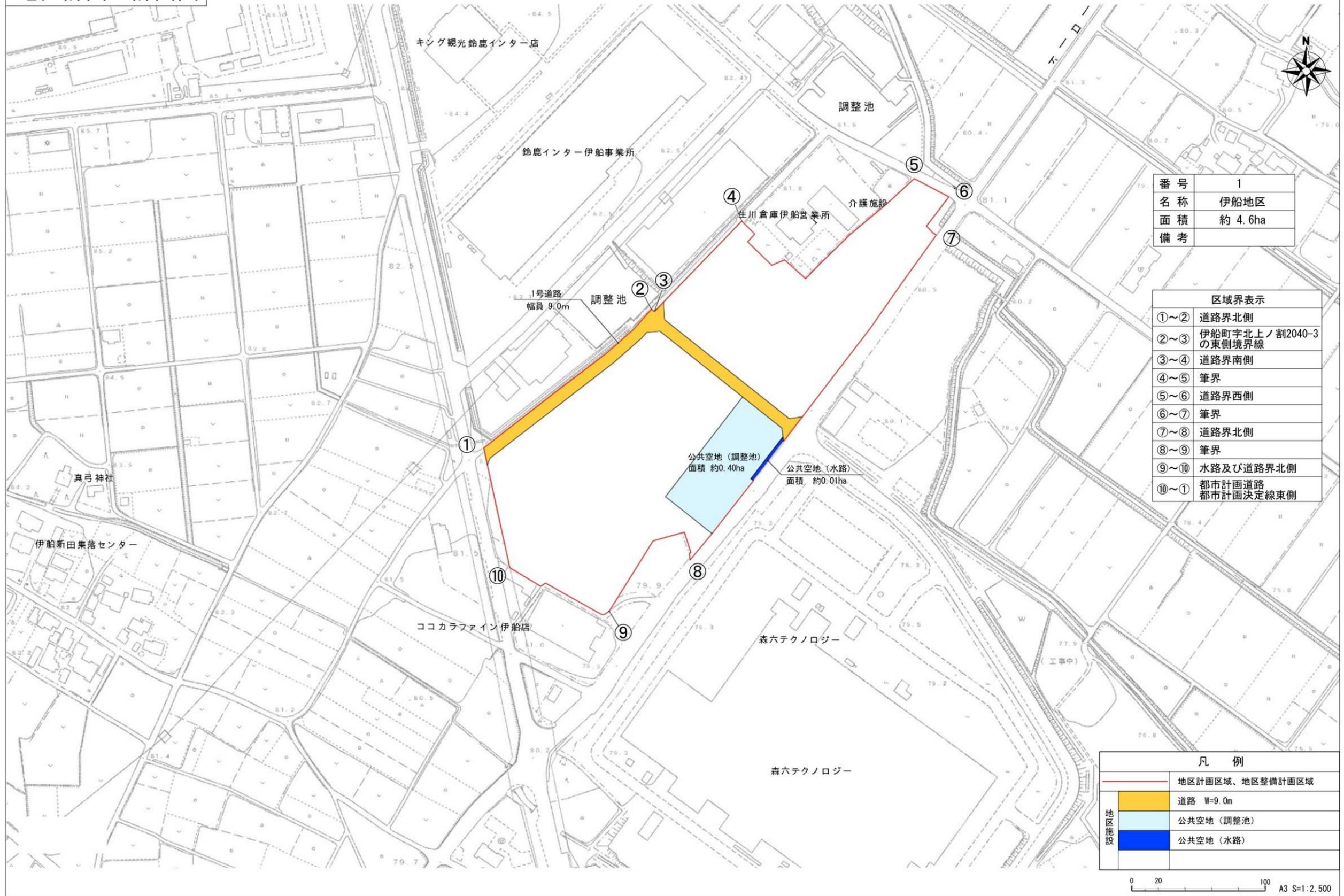
■ 地区計画 説明書

名 称		伊船地区 地区計画				
位 置		鈴鹿市伊船町地内				
面 積		約4.6ha				
区域 の 整 備 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の中心部から北西に約10km、東名阪自動車道鈴鹿ICから約1.5kmに位置し、都市計画道路鈴鹿中央線（主要地方道神戸長沢線）に接し、既存工業団地に隣接する区域であり、周辺は農地として利用されているほか、事業所・工場が点在する市街化調整区域となっている。</p> <p>平成31年に新名神高速道路鈴鹿PAスマートICが北西約5kmの位置で供用開始したことから、東名阪自動車道・新名神高速道路の広域交通利便性が一層高まっており、隣接地の既存工業団地と共に地域の活性化に繋がる産業・技術の拠点づくりを目標とする。</p>				
	土地利用の方針	工場、物流倉庫、作業所等といった工業の利便を増進するための土地利用を基本とし、適切な都市基盤施設の配置等により周辺環境と調和した土地利用を図る。				
	地区施設の整備の方針	<p>1. 敷地へのアクセスの利便性を確保し都市計画道路鈴鹿中央線等の周辺の幹線道路への円滑な交通処理を行う幅員9m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、公共空地として調整池及び水路を配置する。</p>				
	建築物等の整備の方針	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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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。				
	緑化の方針	周囲の自然的景観との調和に配慮し、緑化を図る。				
地区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	種別	名 称	幅員	延長	備 考
		道路	1号道路	9m	約290m	
		種別	名 称	面 積		備 考
		公共 空地	調整池	約0.40ha		
			水路	約0.01ha		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2（わ）に掲げるもの（当該地区計画区域内の事業所に勤務する者の寮及び寄宿舎を除く） 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. 巡査派出所，郵便局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. 老人福祉センター，児童福祉施設その他これらに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 6. 公衆浴場 7. 診療所その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 8. 自動車教習所 9. 畜舎 10. 卸売市場，火葬場，と畜場，汚物処理場，ごみ焼却場その他建築基準法施行令第130条の2の2で定める処理施設の用途に供する建築物 11. 体育館その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 12. 展示場，ショールームその他これらに類するもの 13. 学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類するもの 14. 店舗，飲食店，遊技場，集会場その他これらに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。）
		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以上としなければならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は三重県屋外広告物条例の禁止地域の制限に準ずるとともに、自己の業務の用に供するものについては、建築物の屋上及び屋根面に設置してはならない。
	垣又は柵の構造の制限	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。 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。 （1）生垣 （2）宅地地盤から高さが3m以下のフェンス，鉄柵等を基本とする 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。	
備考			
表中「建築基準法別表第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。			

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

地区計画 計画図



番号	1
名称	伊船地区
面積	約 4.6ha
備考	

区域界表示	
①～②	道路界北側
②～③	伊船町字北上ノ割2040-3の東側境界線
③～④	道路界南側
④～⑤	筆界
⑤～⑥	道路界西側
⑥～⑦	筆界
⑦～⑧	道路界北側
⑧～⑨	筆界
⑨～⑩	水路及び道路界北側
⑩～①	都市計画道路 都市計画決定線東側

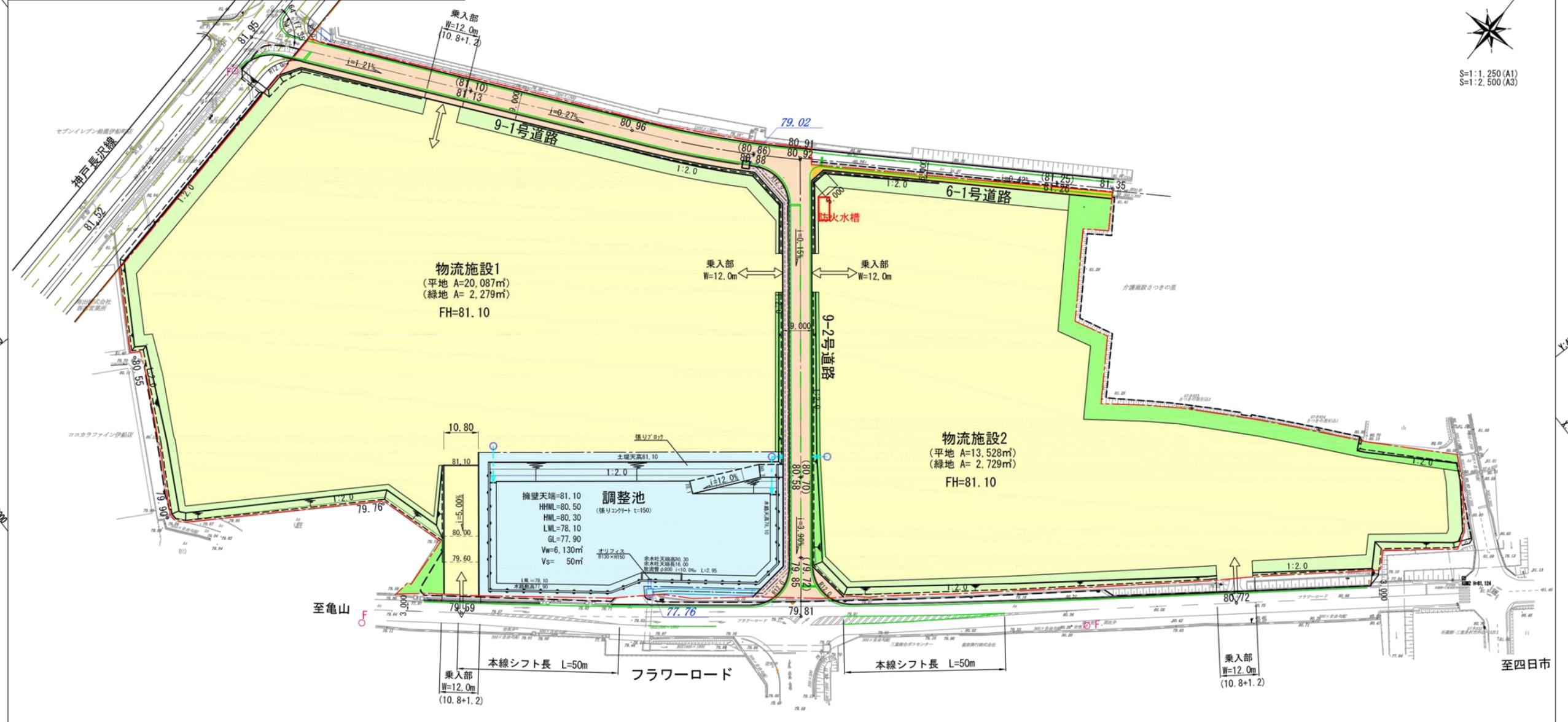
凡 例	
	地区計画区域、地区整備計画区域
	道路 W=9.0m
	公共空地（調整池）
	公共空地（水路）

0 20 100 A3 S=1:2,500

地区計画 参考図 (土地利用計画図)



S=1:1,250 (A1)
S=1:2,500 (A3)



土地利用表			
名称	面積(m ²)	比率(%)	備考
平地部	33,353	73.17	
緩衝帯	3,526	7.73	W=5m(法面含む)
緑地	1,484	3.26	W=5m(法面含む)
計	38,363	84.16	2区画
区画道路	2,867	6.29	W=9.0m
拡幅道路	160	0.35	W=6.0m
計	3,027	6.64	
調整池用地	4,092	8.98	1箇所
水路用地	101	0.22	W=2.5m
合計	45,583	100.00	
備考 緑地率 10.94% (緩衝帯7.67+緑地3.27)			

凡 例	
記号	名称
—●—●—●—	開発区域界

工事名	鈴鹿市伊船地区工場用地計画
図面名	土地利用計画平面図
作成年月日	令和5年1月 日
縮尺	S=1:1,250 (A1) S=1:2,500 (A3) 図面番号 3
会社名	株式会社オオバ 名古屋支店
事業者名	

同意の状況に関する情報

[様式4]

			数		数		%
土地所有者等の数	所有者	区域内 総数	16名	同意者 数	13名	同意率	$B/A \times 100$ =82%
	借地権		0名		0名		
	その他		1名		1名		
	合計		A 17名		B 14名		
面積	所有者	総面積	41,539 m ²	同意 面積	37,163 m ²	同意率	$D/C \times 100$ =90%
	借地権		0 m ²		0 m ²		
	その他		3,112 m ²		3,112 m ²		
	合計		C 44,651 m ²		D 40,275 m ²		
備考							

周辺環境等への検討に関する資料

[様式6]

当該都市計画の提案により行われるまちづくりによって、現状の都市計画で行われるまちづくりと比較して、周辺環境等にどのような効果または影響を与えるか、検討した内容について記述ください。

<p>自然環境（大気、騒音、水質、日照など）に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁面の位置の制限を行い、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以上とし、日照等周辺環境への配慮を行います。 ・都市計画法に基づき、外周に緩衝帯を配置し、工場等の立地による騒音等について、周辺環境への配慮を行います。 ・汚水排水については、合併処理浄化槽を設置し、基準値以下の水質となるよう処理を行います。
<p>生態系（動・植物）に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県自然環境保全条例に基づき、自然環境調査を行っており、希少種等が確認された場合は対策を行います。
<p>周辺のまちとの調和（景観、周辺地域との交流など）に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県屋外広告物条例に準じた建築物の屋上及び屋根面への広告設置の制限、また垣又は柵の構造を生垣又はフェンス・鉄柵に制限し、周辺への景観配慮を行います。 ・都市計画法に基づき、外周に緩衝帯を配置し、周囲の自然的景観との調和に配慮します。
<p>その他（交通、福祉のまちづくりなど）に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区施設として W=9mの歩道付の道路を配置し、円滑な自動車交通、歩行者交通に配慮します。 ・調整池を適正に配置し、開発による雨水排水の流出増を防ぐとともに、既設水路の切り回しにより周辺の雨水排水の機能保全を図ります。

鈴鹿都市計画地区計画の変更（鈴鹿市決定）
 都市計画 伊船地区 地区計画を次のように決定する

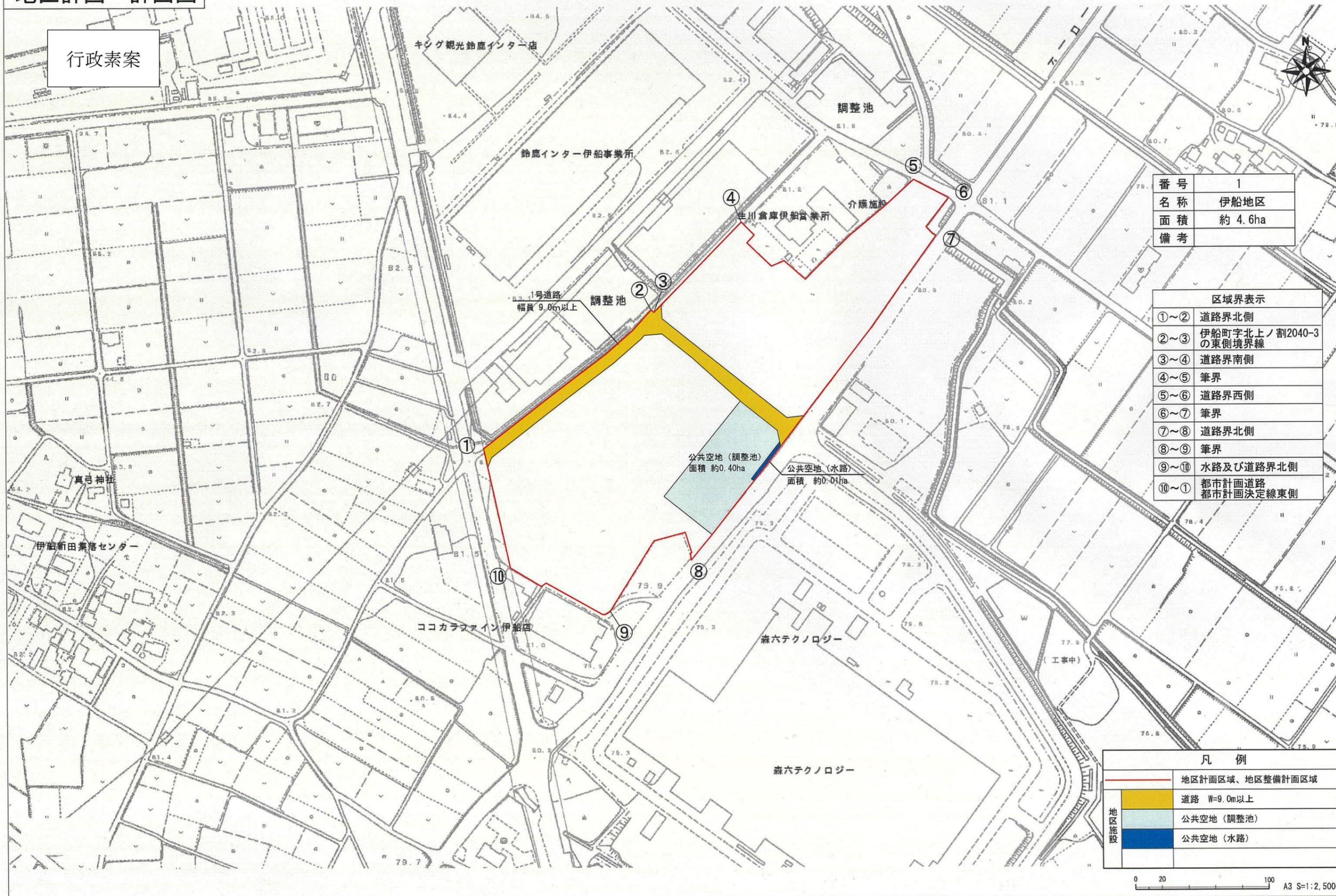
名 称	伊船地区 地区計画					
位 置	鈴鹿市伊船町地内					
面 積	約4.6ha					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の中心部から北西に約10km、東名阪自動車道鈴鹿ICから約1.5kmに位置し、都市計画道路鈴鹿中央線（主要地方道神戸長沢線）に接し、既存工業団地に隣接する区域であり、周辺は農地として利用されているほか、事業所・工場が点在する市街化調整区域となっている。</p> <p>平成31年に新名神高速道路鈴鹿PAスマートICが北西約5kmの位置で供用開始したことから、東名阪自動車道・新名神高速道路の広域交通利便性が一層高まっており、隣接地の既存工業団地と共に地域の活性化に繋がる産業・技術の拠点づくりを目標とする。</p>				
	土地利用の方針	<p>工場、物流倉庫、作業所等といった工業の利便を増進するための土地利用を基本とし、適切な都市基盤施設の配置等により周辺環境と調和した土地利用を図る。</p>				
	地区施設の整備方針	<p>1. 敷地へのアクセスの利便性を確保し都市計画道路鈴鹿中央線等の周辺の幹線道路への円滑な交通処理を行う幅員9m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、公共空地として調整池及び水路を配置する。</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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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>				
	緑化の方針	<p>周囲の自然的景観との調和に配慮して、緑化を図る。</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号道路	9m以上	約290m	
		【公共空地】				
		種別	名 称	面 積	備 考	
		公共空地	調整池	約0.40ha		
水路	約0.01ha					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2（わ）項に掲げるもの（当該地区計画区域内の事業所に勤務する者の寮及び寄宿舎を除く。） 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. 巡査派出所、郵便局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. 老人福祉センター、児童福祉施設その他これらに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 6. 公衆浴場 7. 診療所その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 8. 自動車教習所 9. 畜舎 10. 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第130条の2の2で定める処理施設の用途に供する建築物 11. 体育館その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 12. 展示場、ショールームその他これらに類するもの 13. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 14. 店舗、飲食店、遊技場、集会場その他これらに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。）
		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以上としなければならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は三重県屋外広告物条例の禁止地域の制限に準ずるとともに、自己の業務の用に供するものについては、建築物の屋上及び屋根面に設置してはならない。
	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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> （1） 生垣 （2） 宅地地盤から高さが3m以下のフェンス、鉄柵等を基本とする 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。 	
備考			
表中「建築基準法別表第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。			

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

地区計画 計画図

行政素案



番号	1
名称	伊船地区
面積	約 4.6ha
備考	

区域界表示	
①～②	道路界北側
②～③	伊船町字北上ノ割2040-3の東側境界線
③～④	道路界南側
④～⑤	筆界
⑤～⑥	道路界西側
⑥～⑦	筆界
⑦～⑧	道路界北側
⑧～⑨	筆界
⑨～⑩	水路及び道路界北側
⑩～①	都市計画道路 都市計画決定線東側

凡例	
	地区計画区域、地区整備計画区域
	道路 W=9.0m以上
	公共空地 (調整池)
	公共空地 (水路)

0 20 100 A3 S=1:2,500