

下村町草深地区地区計画

地区計画制度は、市民と松阪市が協力しながら**まちづくりのルール**を定め、このまちづくりのルールに基づいて道路の整備や建築物の建築などを行っていくことによって、住み良い住環境の形成や美しい街並みの実現など**地区レベルの総合的なまちづくり**をすすめていく制度です。

松阪市では、下村町草深地区に**初めて地区計画**を定めました。



[地区計画に関するお問い合わせ先]

〒515-8515 松阪市殿町1340-1

松阪市建設部

都市計画課 まちづくり計画係 TEL53-4168

建築開発課 審査係 TEL53-4156

決定までの経過

下村町草深地区地区計画は、下村町草深地区の田畑を持ってみえる地権者の方々が発起人となり、周辺住民や利害関係者で「下村町まちづくり協議会」を設置し、幾度となく話し合いを行う中で、地区の整備・開発・保全の方針、及び地区整備計画を定めました。

なお、この地区計画は松阪市が都市計画法に定める手続きに従って平成11年10月19日に決定したもので、平成16年3月22日に計画を一部変更いたしました。



「下村町まちづくり協議会」の様子(下村町公民館にて)

下村町草深地区地区計画の内容

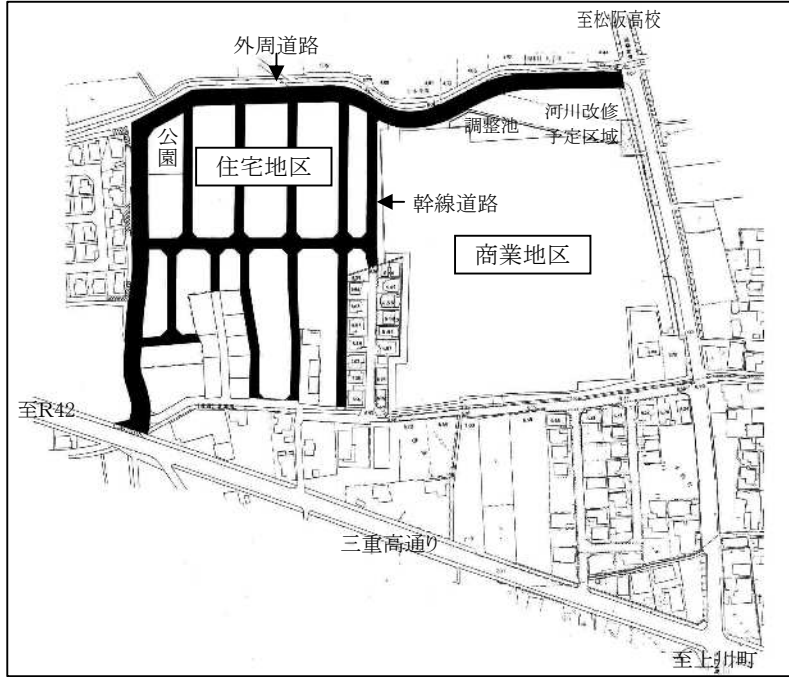
【位置】 松阪市下村町字下草深・上草深・方丈

【面積】 約6.6ha

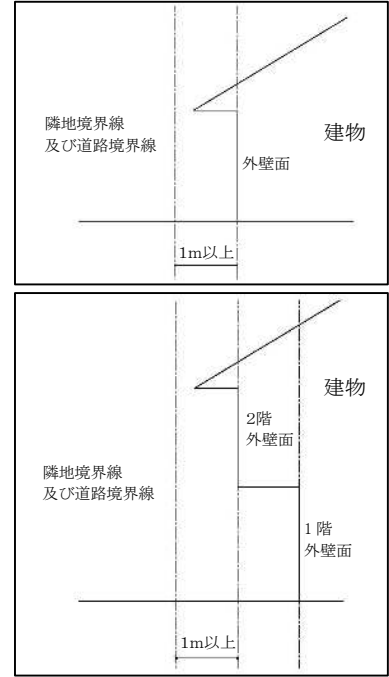
【区域の整備等・開発及び保全に関する方針】

地区計画の目標	<p>本地区は、中心市街地に近隣した地理的条件を有しており、都市計画道路三渡櫛田橋線の整備が促進され、また国道42号松阪多気バイパスが整備されることから、都市的土地利用にふさわしい条件が整ってきた地区である。</p> <p>そこで、都市計画道路三渡櫛田橋線の沿線には地区の顔となるような商業の集積を図り、背後には質の高い住宅地を配置し、商業地と住宅地が一体となった地域に活力あるまちづくりを進める。また、周辺の住宅地に対しても、環境や安全面等において配慮したまちづくりを行い、当地区が将来にわたり潤いのある都市居住機能を保有できる事を目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>地区の顔となる機能的な商業地域と、住む人にとって、ゆとりある快適な住宅地域を基本として、土地利用を進める。併せて、周辺の良好な市街地形成の基盤とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業施設の立地を図る地区を「商業地区」とする。 2. 低層戸建住宅の立地を図る地区を「住宅地区」とする。
地区施設の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> ①都市計画道路三渡櫛田橋線と都市計画道路田村高須線を結ぶ外周道路を配置し、ゆとり、連続性及び統一性のある都市景観を形成する。また、住宅地内の幹線道路・区画道路についても景観等について配慮して整備を行う。 ②公園、緑地については、水と緑の自然環境をテーマとして回遊性のあるネットワークの形成を図る。 ③調整池については、雨水調整機能と併せ景観等にも十分配慮しながら整備する。 ④地区内の準用河川九手川河川改修予定区域については、河川改修がスムーズに行えるよう配慮するとともに、建物等の建設を行わないようにし、用地を確保する。
建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> ①建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ②建築物、工作物及び広告物等の建築及び設置場所を後退させ、周囲と調和した意匠や色彩を誘導する。 ③河川・水路等の負荷を軽減するために、調整池と洪水調整機能を持つ空き地を確保する。 ④閑静で落ち着いた都市居住環境が図られるよう、垣・さくの構造についても定める。

【地区整備計画図】



【住宅地の壁面位置の制限例】



【地区整備計画】

地区施設及び規模の配置	道路	外周道路	幅員 11.0m	延長 約 550m
		幹線道路	幅員 7.0m	延長 約 245m
		区画道路	幅員 6.0m	延長 約 780m
	公園及び緑地	公園	1箇所	面積 約 900 m ²
その他の公共空地	調整池	1箇所	面積 約 750 m ²	
	河川改修予定区域		面積 約 1,670 m ²	
建築物等に 関する 事項	地区の区分	名称	商業地区	住宅地区
		面積	約3.7ha	約2.9ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅、共同住宅及び寄宿舎 ②神社、寺院、教会及びこれらに類するもの ③勝馬投票券販売所、場外車券売場 ④自動車教習所 ⑤畜舎		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ①戸建低層住宅 ②当該地区住民を対象とする集会所 ③近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所または休憩所
	建築物の敷地面積の最低限度			180m ²
	壁面位置の制限	1. 都市計画道路三渡櫛田橋線の道路境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は3m以上とする。 2. 前項の道路を除く道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1m以上とする。		1. 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1m以上とする。 ただし、隣地境界部分について高さ2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 以内の物置はこの限りではない。
	建築物の形態又は意匠の制限	1. 建築物及び工作物の色は、周囲と調和したものとする。 2. 建築物等の敷地には、洪水調整機能を備え遊水性若しくは透水性のある空地を確保する。		1. 建築物、工作物及び駐車場等の形態及び意匠は、周囲と調和した美観を損なわないものとする。 2. 看板・広告物類は地区内に配置しない。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 ①公共の利便に供する案内板等 ②当地区に係る宅地及び住宅の販売に関するもの ③自家用壁面広告物面積全体が1m ² 以下のもの
	垣・さくの構造の制限	1. 都市計画道路三渡櫛田橋線の道路境界には進入部分を除き幅2m以上の緑地帯を設置する。 2. 前項の道路を除く道路境界線及び隣地境界には進入部分を除き幅1m以上の緑地帯を設置する。		1. 道路に面する部分で出入り部以外は、奥行50cm以上の植樹帯を設置し、植栽を行う。なお、区画道路沿いについては、低木を植栽する。

届出制度（都市計画法第58条の2）

当該区域で建築物の建築や土地の造成などを行おうとする方は、地区計画に定められたまちづくりの目標やルール（地区整備計画）に従って実施していただくことになります。また、それら行為に着手する日から30日以上前に、届出書及び設計図などの添付図書を建設部建築開発課に届け出てください。

当該届出は、地区計画で定めた内容に相違していないか、審査を受けることになります。

届出を要する行為

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建築又は工作物の建設
- (3) 建築物の用途の変更
- (4) 建築物等の形態又は意匠の変更

(※詳細については、法令に準ずる)

届出書

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

松阪市長 届出者 住所 氏名 (印) 甲

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

記

1 行為の場所 松阪市 町 番地

2 行為の着手予定日 平成 年 月 日

3 行為の完了予定日 平成 年 月 日

4 設計又は施工方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		計
(イ) 行為の種類	(ロ) 建築物の建築・工作物の建設	(ハ) 調整・取壊・増築・移転		
(ニ) 設計の概要又は工作物の概要	(イ) 敷地面積	届出部分	届出以外の部分	合計
	(ロ) 建築又は建設面積	㎡	㎡	㎡
	(ハ) 延べ面積	㎡	㎡	㎡
	(ニ) 高さ	㎡	㎡	㎡
(イ) 高さ	(ロ) 用途	(ハ) 延及延長の構造		
(イ) 高さ	(ロ) 用途	(ハ) 変更後の用途		
(イ) 変更割合の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
(イ) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			
(イ) 木竹の伐採	伐採面積			

届出の用紙は建設部建築開発課にあります

添付図書

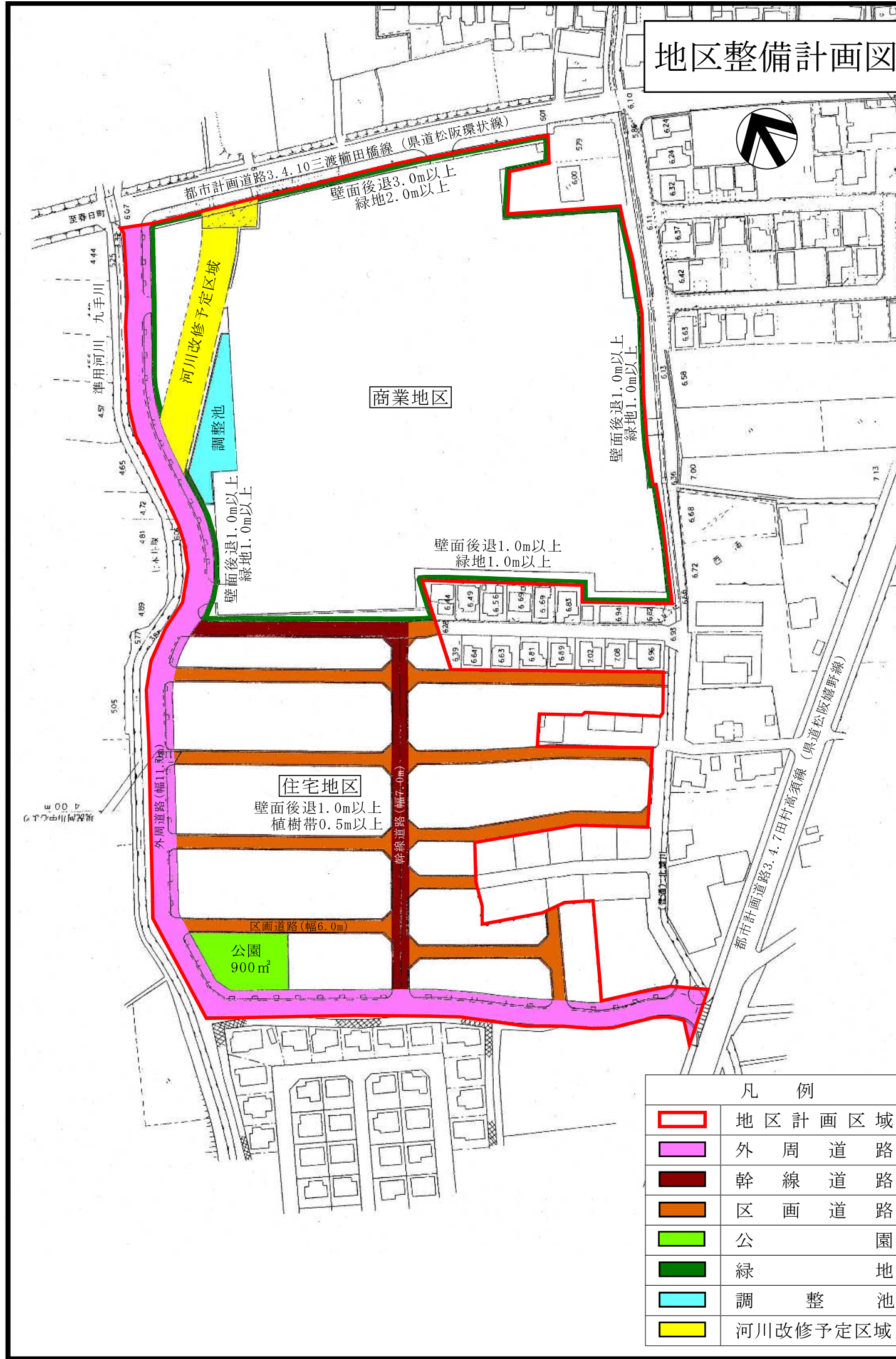
- (1) 土地区画形質の変更にあつては、次に掲げる図面
 - イ 当該行為を行う土地の区域並びに、当該区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面で縮尺1000分の1以上のもの
 - ロ 設計図で縮尺100分の1以上のもの
- (2) 建築物の建築、工作物の建設又は建築物若しくは工作物の用途の変更にあつては、次に掲げる図面
 - イ 敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面で縮尺100分の1以上のもの
 - ロ 2面以上の建築物又は工作物の立面図及び各階平面図（建築物である場合に限り）で縮尺50分の1以上のもの
- (3) 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更にあつては、前号イに掲げる図面及び2面以上の立面図で縮尺50分の1以上のもの
- (4) その他参考となるべき事項を記載した図書

※注意点

- ①都市計画法第29条の開発許可を要する場合は、届出不要です。
- ②届出と建築確認申請の双方の手続きを要する場合には、建築確認申請に先立って届出を行ってください。
- ③届出をした方で、その届出に係る事項を変更するときにも、届出が必要です。

(平成22年4月1日作成)

地区整備計画図



凡 例	
	地区計画区域
	外周道路
	幹線道路
	区画道路
	公園
	緑地
	調整池
	河川改修予定区域

届出の方法

地区計画は、個々の建築行為等を規制、誘導することによって実現されていきます。そのため個々の建築行為等に着手する30日前に「届出」をしていただき、その届出が地区計画の内容に沿ったものであるかどうかを判断します。

●届出の対象となる行為（※届出が必要な行為は以下に示すものです。）

- 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
- その他、地区整備計画で制限のある行為

●届出の方法（※届出の方法は以下のようになっています。）

◎届出期限 行為着手日の30日前までに届出してください。

◎届出先 松阪市 建設部 建築開発課
(TEL 0598-53-4156)

◎届出図書 ○地区計画の区域内における行為の届出書
○添付図書一式
(位置図、配置図、平面図、立面図、外構図)

◎届出部数 2部（正本1部、副本1部）

※図面中には、地区整備計画により定められた事項のうち、あなたの計画されている敷地等に該当する事項の内容をもれなく記入してください。

届出書の用紙は、上記届出先にあります。なお、届出の前に、出来るかぎり計画の内容等についての事前相談をお願いします。

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日					
宛先 松 阪 市 長					
届出者 住所 氏名					
都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、					
<input type="checkbox"/> 土地の区画形質の変更 <input type="checkbox"/> 建築物の建築又は工作物の建設 <input type="checkbox"/> 建築物等の用途の変更 <input type="checkbox"/> 建築物等の形態又は意匠の変更 <input type="checkbox"/> 木竹の伐採	} について、下記により届け出ます。				
記					
1 行為の場所	松阪市 町				
2 行為の着手予定日	年 月 日				
3 行為の完了予定日	年 月 日				
4 設計又は施工方法	(下表)				
(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 ㎡				
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ)行為の種別（建築物の建築・工作物の建設）（新築・改築・増築・移転）				
	(ロ) 設計の概要		届 出 部 分	届出以外の部分	合 計
		(1)敷地面積			㎡
		(2)建築又は建設面積	㎡	㎡	㎡
		(3)延べ面積	(㎡)	(㎡)	(㎡)
		(4)高さ	地盤面から m		
		(5)用途			
		(6)垣又はさくの構造			
(7)盛土高さ	cm (嬉野中川地区計画のみ)				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途		
	㎡				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木 竹 の 伐 採	伐 採 面 積			㎡	

※連絡先 会社名等： _____ 担当： _____

(TEL : - - FAX : - -)

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 建築物等の用途の変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 3 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 4 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
 - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 5 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。
- 6 届出書及び添付図書は、行為着手の日の30日前までに提出すること。

添付図書(省令第43条の9)

- (1) 土地の区画形質の変更にあつては、次に掲げる図面
 - イ 当該行為を行う土地の区域並びに、当該区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面で縮尺1,000分の1以上のもの
 - ロ 設計図で縮尺100分の1以上のもの
- (2) 建築物の建築、工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)の建設又は建築物若しくは工作物の用途の変更にあつては、次に掲げる図面
 - イ 敷地の位置及び付近の状況を示す図面で縮尺2,500分の1程度のもの(付近見取図:原則、都市計画図の写しとする。)
 - ロ 敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面で縮尺100分の1以上のもの(配置図)
 - ハ 2面以上の建築物又は工作物の立面図及び各階平面図(建築物である場合に限る)で縮尺50分の1以上のもの
- (3) 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更にあつては、前号イに掲げる図面及び2面以上の立面図で縮尺50分の1以上のもの
- (4) 木竹の伐採にあつては、次に掲げる図面
 - イ 当該行為を行う土地の区域を表示する図面で1,000分の1以上のもの
 - ロ 当該行為の施行方法を明らかにする図面で100分の1以上のもの
- (5) その他参考となるべき事項を記載した図書

地区計画の区域内における行為の変更届出書

			年	月	日
宛先 松 阪 市 長					
			届出者 住所 氏名		
都市計画法第 58 条の 2 第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け 出ます。					
記					
1	当初の届出年月日		年	月	日
2	変更の内容				
3	変更部分に係る行為の着手予定日		年	月	日
4	変更部分に係る行為の完了予定日		年	月	日
(変更前の届出書の受付番号)					

※連絡先 会社名等： _____ 担当： _____

(TEL : - - FAX : - -)

備 考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

委 任 状

<委任者>

フリガナ
【氏 名】 印
【住 所】 〒 —
【電話番号】

私は、下記の者を代理人と定め、都市計画法第 58 条の 2 の規定に基づく地区計画の区域内における建築等の届出等に関する下記の手続きを委任します。

年 月 日

記

<代理者>

【資 格】 () 級建築士 () 登録第 号
【氏 名】
【建築士事務所名】
() 級建築士事務所 () 知事登録第 号

【所 在 地】 〒 —
【電話番号】 ())
【FAX 番号】 ())

<委任の概要>

【行為の位置】 松阪市 町
【委任事項】 届出書の提出 通知書の受取
 変更届出書の提出 変更届出書の受取
 届出書の修正

