

# 松阪都市計画

## 中川駅周辺地区計画

平成 8年 5月30日

平成19年11月30日 変更

### 地区計画に関するお問合せ先

〒515-8515 松阪市殿町1340-1

松阪市建設部

都市計画課 TEL 53-4168

建築開発課 TEL 53-4156

## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	中川駅周辺地区地区計画	
位 置	松阪市嬉野中川新町一丁目の一部、嬉野中川新町二丁目、嬉野中川新町三丁目及び嬉野中川新町四丁目(中川駅周辺土地区画整理事業区域)	
面 積	約50.6ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本区域は、近鉄伊勢中川駅を中心とした中川駅周辺土地区画整理事業の施行地区である。これにより、地区に必要とされる道路、公園などの公共施設及び宅地の整備が行われている地区であるが、事業施行後の無計画な市街地形成が予測されることから、市街化を計画的に誘導し、良好な市街地形成を図ることを本地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	中川駅西口については、商業施設などの土地利用を図り、良好な商業地の育成に努める。 都市計画道路下之庄小村線、算所宮古線および中川駅東線沿道については、住宅ならびに商業施設などの均衡ある土地利用を図る。その他の地区については、居住環境が損なわれないような良好な低層住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本区域における地区施設は、土地区画整理事業により整備される。したがって、本地区計画においては、地区施設の維持・保全に努める。また中低層地区に時の流れを感じる広場を配置し、土地区画整理事業により整備される地区施設とあわせ維持・保全に努める。
	建築物等の整備方針	商業地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中川駅西には、商業施設を誘導するとともに道路境界線から壁面後退などにより安全で快適な空間を形成する。</li> <li>・ 中川駅東には、後背地の住宅地などの生活利便施設を主とした商業施設を誘導し、道路境界線からの壁面後退などにより安全で快適な空間を形成し、新たな商業地を創出する。</li> <li>・ 大規模施設用地には、本市ならびに周辺都市の人も利用する大規模店舗を誘致し、買物客などがたまるスペースや壁面後退などにより、安全で快適な空間を形成する。</li> <li>・ 幹線道路沿道には自動車交通に対応したサービス施設を誘導し、地区にふさわしいまちなみの整備を図る。</li> </ul> 住宅地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中川駅東には、駅への利便性の高さを活かした中低層の住宅を中心に配置し、良好な住環境を確保するため、用途の制限や壁面後退及び高さの制限などにより、地区にふさわしいまちなみの整備を図る。</li> <li>・ その他には、戸建住宅を中心とした住宅地をし、良好な居住環境を確保するために用途の制限、敷地内空地の確保、壁面後退及び高さの制限などにより、地区にふさわしいまちなみの整備などを図る。</li> </ul>

地区整備計画

地区の名称		中川駅周辺地区					
地区整備計画の区域の面積		約50.6ha					
地区施設の配置および規模			広場約0.3ha				
地区区分	区分の名称	低層専用住宅地区	中低層住宅地区	沿道サービス地区	広域核地区	近隣商業地区	駅西商業地区
	区分の面積	約17.3ha	約11.7ha	約6.0ha	約3.0ha	約7.0ha	約5.6ha
建築物等のに関する事項		<p>次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</p> <p>建築基準法別表第2(イ)(ロ)(ハ)項に掲げるもの。</p>	<p>次に掲げる建築物及びこれに付属する建築物は、建築してはならない</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(ニ)項のうち第5号及び第6号に掲げるもの。</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げるもの。</p>	<p>次に掲げる建築物及びこれに付属する建築物は、建築してはならない</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(ニ)項のうち第5号及び第6号並びに(ヘ)項第5号に掲げるもの。</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げるもの</p>	<p>次に掲げる建築物及びこれに付属する建築物は、建築してはならない</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(ニ)項のうち第5号及び第6号に掲げるもの。</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの</p>	<p>次に掲げる建築物及びこれに付属する建築物は、建築してはならない</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第4号、6号、7号に掲げるもの。</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ハ)項第4号、(ニ)項のうち第5号及び第6号に掲げるもの。</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの。</p>	<p>次に掲げる建築物及びこれに付属する建築物は、建築してはならない</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第4号、6号、7号に掲げるもの。</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ハ)項第4号、(ニ)項のうち第5号及び第6号に掲げるもの。</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの。</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(ト)項第1号、2号、3号、4号及び5号に掲げるもの。</p>
建築物の高さの最高限度		12m	20m	15m	20m	20m	—
地盤高の最高限度		換地処分時の地盤高より15cm以下とする。					
壁面位置の制限		<p>道路の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(以下、外壁後退距離という。)は、1.0m以上とする。ただし、外壁後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の1に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>イ) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内のもの。</p> <p>ロ) 自動車車庫で軒の高さが3.0m以下で、床面積の合計が10㎡以内のもの。</p>					

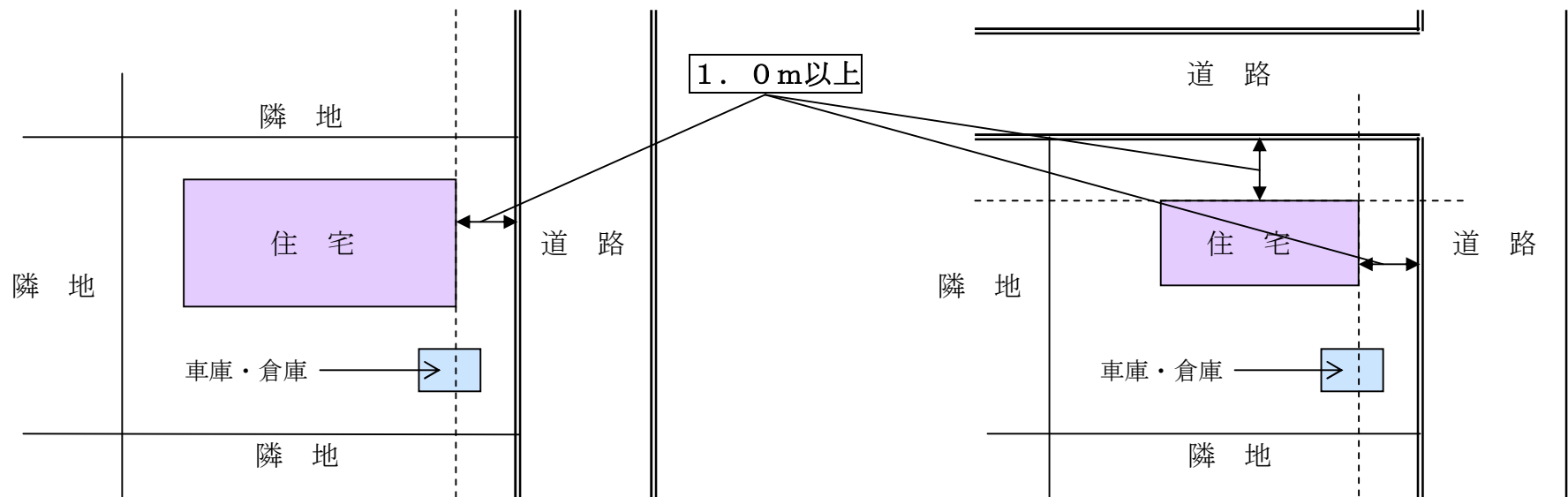
地区整備計画

## 地区計画による建築物の用途制限の概要

①、②、③、▲面積、階数等の制限あり		低層専用 住宅地区	中低層 住宅地区	沿道サー ビス地区	広域核 地区	近隣商業 地区	駅西商業 地区	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 m <sup>2</sup> 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150 m <sup>2</sup> 以下のもの	▲	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	店舗等の床面積が 150 m <sup>2</sup> を超え、500 m <sup>2</sup> 以下のもの	▲	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 500 m <sup>2</sup> を超え、1,500 m <sup>2</sup> 以下のもの	▲	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 1,500 m <sup>2</sup> を超え、3,000 m <sup>2</sup> 以下のもの	×	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの	×	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 150 m <sup>2</sup> 以下のもの	▲	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150 m <sup>2</sup> を超え、500 m <sup>2</sup> 以下のもの	▲	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500 m <sup>2</sup> を超え、1,500 m <sup>2</sup> 以下のもの	▲	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500 m <sup>2</sup> を超え、3,000 m <sup>2</sup> 以下のもの	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	○	○	○	○	○	
遊戯 風俗 施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	○	○	○	○	○	
	カラオケボックス等	×	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等	×	×	×	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	▲	▲	▲	▲	▲客席 200 m <sup>2</sup> 未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等、料理店	×	×	×	×	×	×	
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	×	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所	○	○	○	○	①	①	①公衆浴場を除く
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、保育所等	○	○	○	○	×	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	×	×	
	自動車教習所	×	×	×	×	×	×	
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫（付属車庫を除く）	▲	▲	○	○	○	○	▲300 m <sup>2</sup> 以下、2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	○	○	○	○	①3,000 m <sup>2</sup> 以下、2階以下 ②2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	
	畜舎（15 m <sup>2</sup> を超えるもの）	×	×	×	×	×	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 m <sup>2</sup> 以下	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	①	①	②	②	①	原動機、作業内容の制限あり。作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	②	②	×	①50 m <sup>2</sup> 以下②150 m <sup>2</sup> 以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	
	自動車修理工場	×	①	②	③	③	②	作業場の床面積①50 m <sup>2</sup> 以下 ②150 m <sup>2</sup> 以下③300 m <sup>2</sup> 以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	①	○	○	○	○	○	①1,500 m <sup>2</sup> 以下 2階以下
	量が少ない施設	×	×	×	○	○	×	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	

## 建築物に関する事項

### ・壁面位置の制限



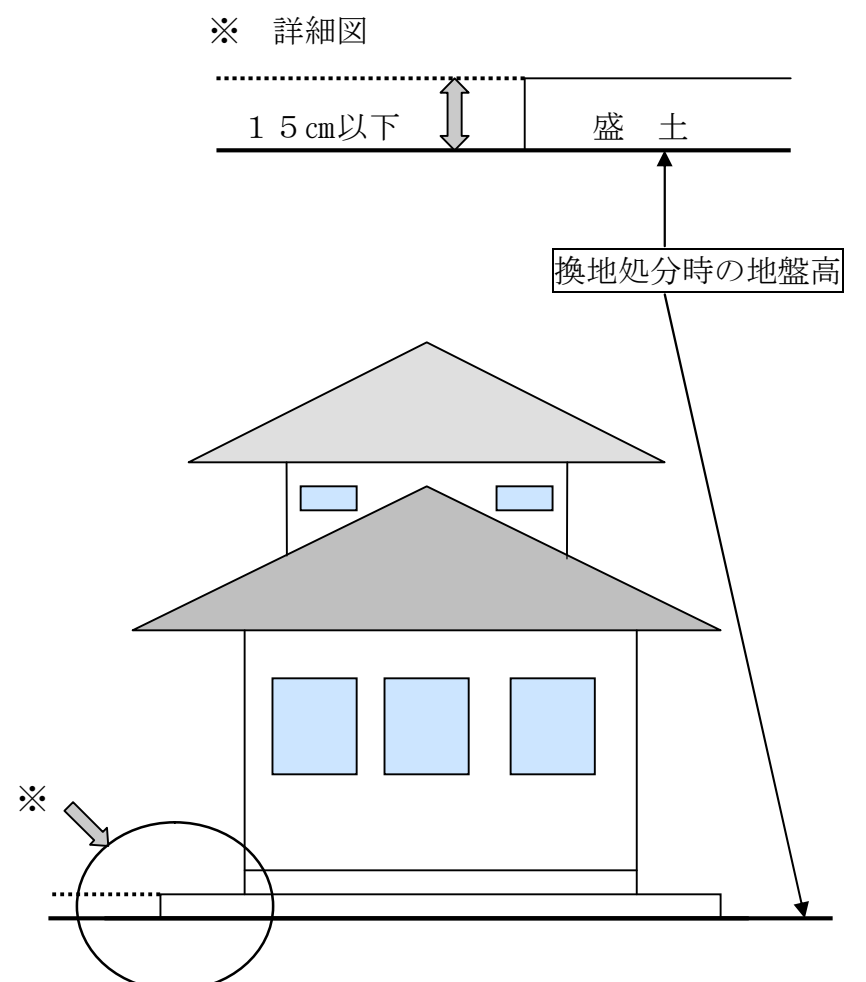
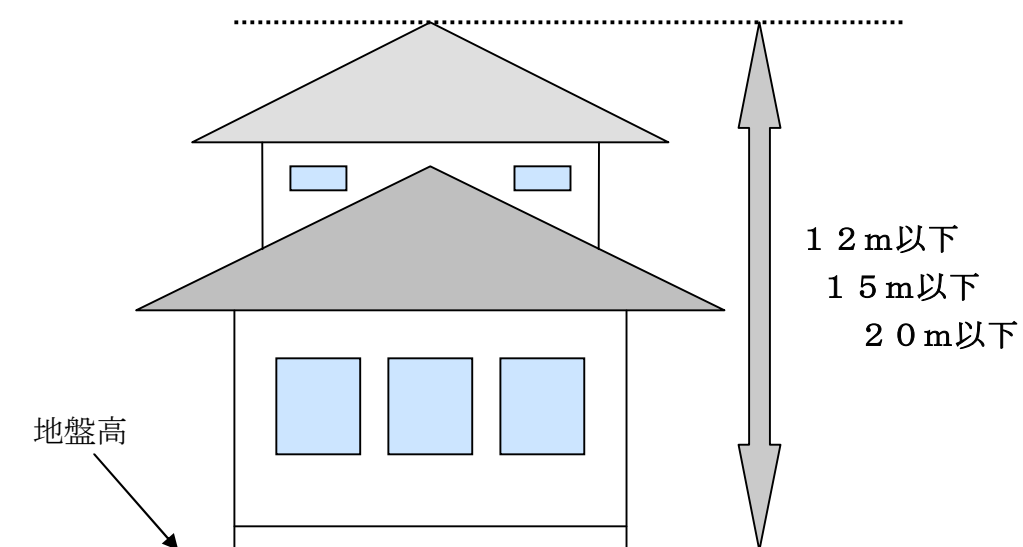
※ 道路境界線から建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面までの距離（以下、外壁後退距離という。）は、1.0m以上とする。  
 ただし、外壁後退距離の限度に満たない距離にある建築物が、次の各号の1に該当する場合は、この限りではない。  
 イ) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの。  
 ロ) 自動車車庫で軒の高さが3.0m以下で、かつ床面積の合計が10㎡以内のもの。

### ・建築物の高さの最高限度

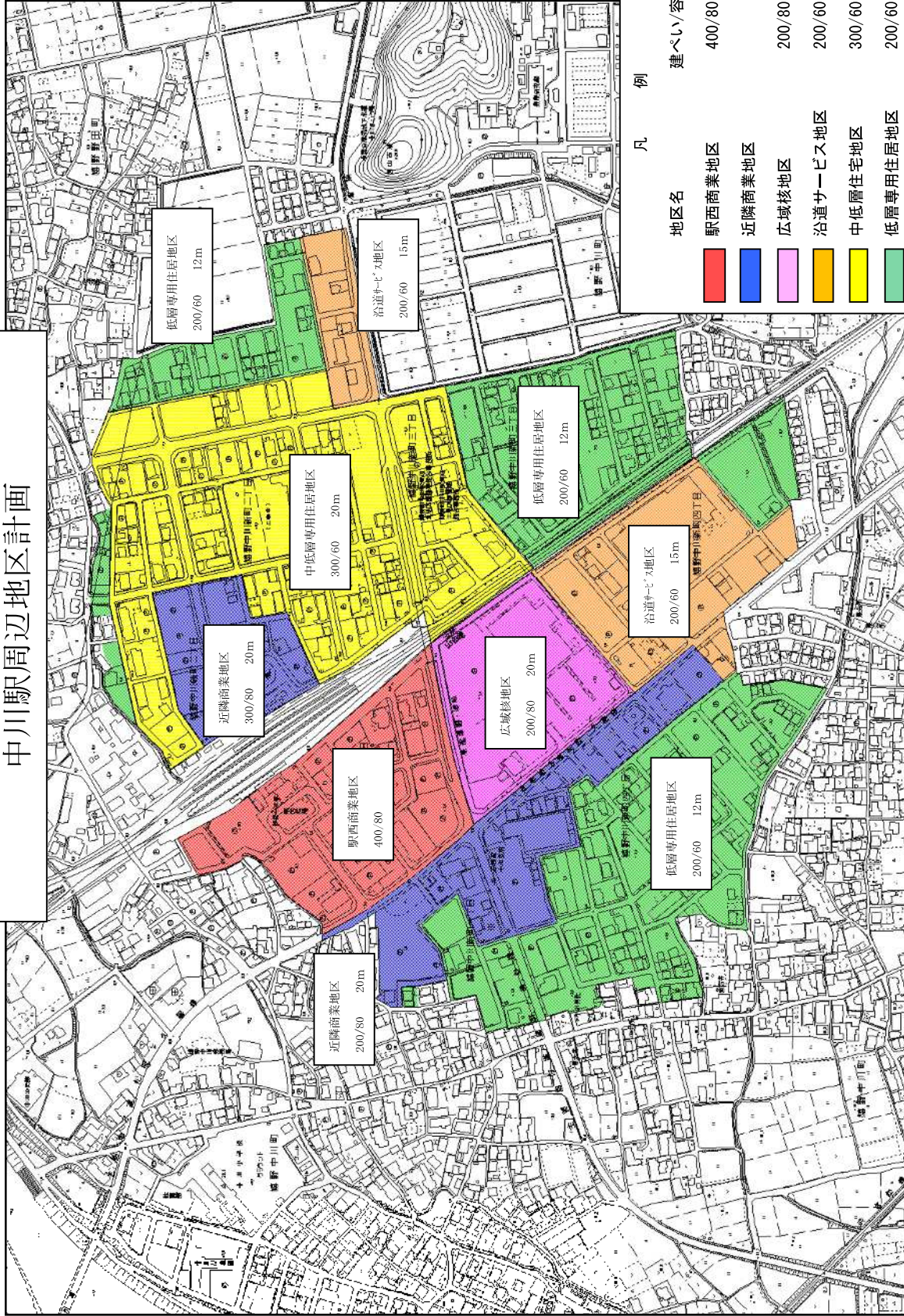
建築物の高さの最高限度は、地区別に12m、15m、20mと定める。

### ・地盤高の最高限度

地盤高の最高限度は、換地処分時の地盤高より15cm以下とする。



# 中川駅周辺地区計画



低層専用住居地区  
200/60 12m

沿道サービス地区  
200/60 15m

中低層専用住居地区  
300/60 20m

低層専用住居地区  
200/60 12m

近隣商業地区  
300/80 20m

広域核地区  
200/80 20m

沿道サービス地区  
200/60 15m

駅西商業地区  
400/80

低層専用住居地区  
200/60 12m

近隣商業地区  
200/80 20m

## 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  
                                      (TEL0598-53-4156)

◎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 <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>																																
(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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 20%;">届 出 部 分</th> <th style="width: 20%;">届出以外の部分</th> <th style="width: 30%;">合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)敷地面積</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>(2)建築又は 建設面積</td> <td style="text-align: center;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>(3)延べ面積</td> <td style="text-align: center;">( m<sup>2</sup> )</td> <td style="text-align: center;">( m<sup>2</sup> )</td> <td style="text-align: center;">( m<sup>2</sup> )</td> </tr> <tr> <td>(4)高さ</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">地盤面から m</td> </tr> <tr> <td>(5)用途</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>(6)垣又はさくの構造</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>(7)盛土高さ</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">cm (嬉野中川地区計画のみ)</td> </tr> </tbody> </table>		届 出 部 分	届出以外の部分	合 計	(1)敷地面積	/	/	m <sup>2</sup>	(2)建築又は 建設面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	(3)延べ面積	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	(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)		
	届 出 部 分	届出以外の部分	合 計																														
(1)敷地面積	/	/	m <sup>2</sup>																														
(2)建築又は 建設面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>																														
(3)延べ面積	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )																														
(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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">(イ)変更部分の延べ面積</th> <th style="width: 30%;">(ロ)変更前の用途</th> <th style="width: 40%;">(ハ)変更後の用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	(イ)変更部分の延べ面積	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途	m <sup>2</sup>																												
(イ)変更部分の延べ面積	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途																															
m <sup>2</sup>																																	
(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 <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>																																

※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】 〒      ー  
【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】 〒      ー  
【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

