松阪都市計画

黒田西部(1)地区計画

平成１２年９月１日

地区計画に関するお問い合わせ
〒５１５－８５１５　松阪市殿町１３４０－１
松阪市建設部
都市計画課　℡５３－４１６８
建築開発課　℡５３－４１５６

区域の整備・開発及び保全に関する方針

名　称		黒田西部（１）地区地区計画
位　置		三重県松阪市嬉野黒田町の一部
面　積		約４．０ｈａ
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、近鉄伊勢中川駅より北約０．７km の地点にあり、又周辺は一部開発業者による住宅団地が造成されて、市街化が進んでいる。 今回、組合施行による土地区画整理事業が行われたことから、当事業による基盤整備の効果がその後の無秩序な建築行為等により損なわれないよう、敷地面積、容積率等の規制誘導を図り良好な住宅環境の形成を図るのものとする。
	土地利用の方針	周辺地域と調和のとれた街づくりを図るため、良好な環境の低層住宅地区として、土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	敷地面積及び建築物の高さ等の規制並びに用途の制限を行い、良好な住環境を確保するものとする。

地区整備計画

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>A地区</td><td>B地区</td><td>C地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約１．０ｈａ</td><td>約２．５ｈａ</td><td>約０．５ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
(1)　建築基準法別表第２（い）項第１号から第９号に掲げるもの。
(2)　建築基準法別表第２（ろ）項第２号に掲げるもの。
(3)　建築基準法別表第２（は）項第２号から第４号並びに第７号に掲げるもの。
(4)　建築基準法施行令第１３０条の６に掲げるもの。
(5)　事務所の用途に供するもので床面積の合計が１５０㎡以内のもの。
(6)　前各号の建築物に付属するもの。</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
(1)　建築基準法別表第２（い）項のうち第１号に掲げるもの。
(2)　前号の建築物に付属するもの。</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
(1)　建築基準法別表第２（い）項のうち第１号及び第２号に掲げるもの。
(2)　前号の建築物に付属するもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率）</td><td>１０／１０</td><td>１０／１０</td><td>１０／１０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建築面積の敷地面積に対する最高限度（建ぺい率）</td><td>５／１０</td><td>５／１０</td><td>５／１０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">１８０㎡　（建築基準法別表第２（い）項第９号の建築物の敷地は除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">１　道路境界線から建築物の外壁また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。
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㎡以内であるもの。
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㎡以内であるもの。
ハ）　外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３．０ｍ以下であるもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td>最高の高さ　１０ｍ</td><td>最高の高さ　１０ｍ
最高の軒高　７ｍ</td><td>最高の高さ　１０ｍ
最高の軒高　７ｍ</td></tr>
<tr><td>―――――</td><td>（北側斜線の制限）
第１種低層住居専用地域に準ずる</td><td>（北側斜線の制限）
第１種低層住居専用地域に準ずる</td></tr>
<tr><td colspan="6">備考

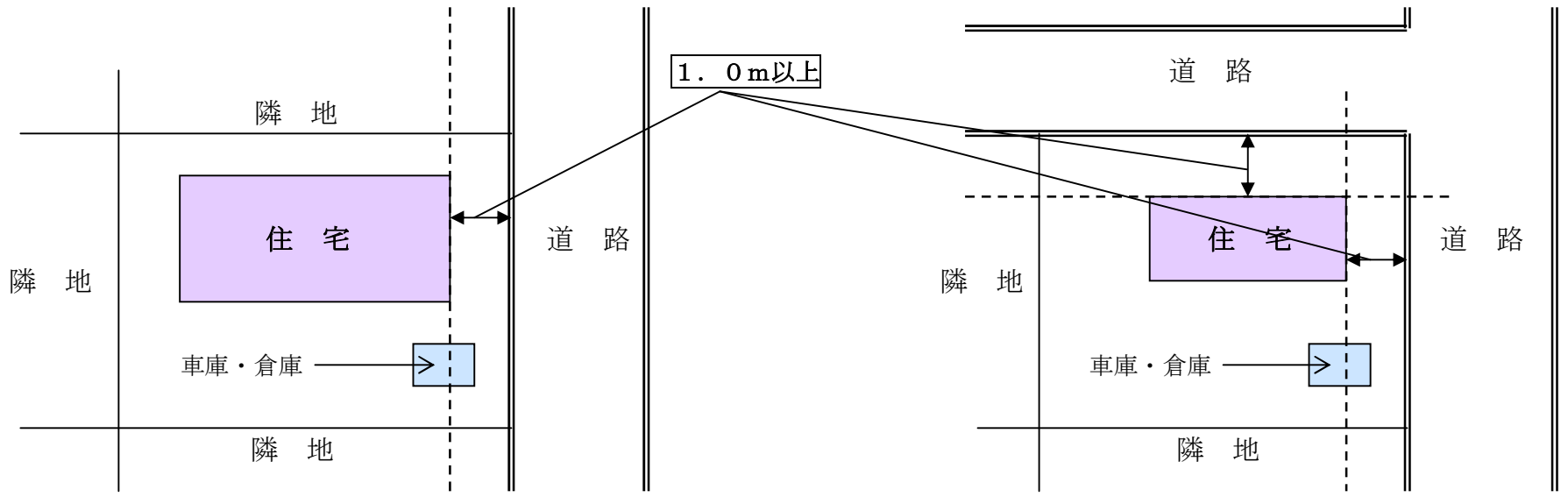
・区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。</td></tr>
</table>

地区計画による建築物の用途制限の概要

△面積、階数等の制限あり			A地区	B地区	C地区	備　考
住宅			○	○	○	
共同住宅、寄宿舎、下宿			○	×	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、５０㎡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㎡以下のもの		○	×	×	２階以下
	店舗等の床面積が　１５０㎡を超え、５００㎡以下のもの		×	×	×	
	店舗等の床面積が　５００㎡を超え、１，５００㎡以下のもの		×	×	×	
	店舗等の床面積が　１，５００㎡を超え、３，０００㎡以下のもの		×	×	×	
	店舗等の床面積が　３，０００㎡を超えるもの		×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が　１５０㎡以下のもの		○	×	×	２階以下
	事務所等の床面積が　１５０㎡を超え、５００㎡以下のもの		×	×	×	
	事務所等の床面積が　５００㎡を超え、１，５００㎡以下のもの		×	×	×	
	事務所等の床面積が　１，５００㎡を超え、３，０００㎡以下のもの		×	×	×	
	事務所等の床面積が　３，０００㎡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、バ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		×	×	×	
	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		○	×	×	
	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㎡以下、２階以下
	建築物付属自動車車庫 建築物の延べ面積の１/２以下かつ備考欄に記載の制限 ※一団地の敷地内について別に制限あり		○	○	○	６００㎡以下、１階以下
	倉庫業倉庫		×	×	×	
	畜舎（１５㎡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㎡以下（原動機制限、２階以下）		○	×	△	△兼用住宅で延べ面積の１/2未満かつ５０㎡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		×	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	
	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		×	×	×	
	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	×	×	×	
		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

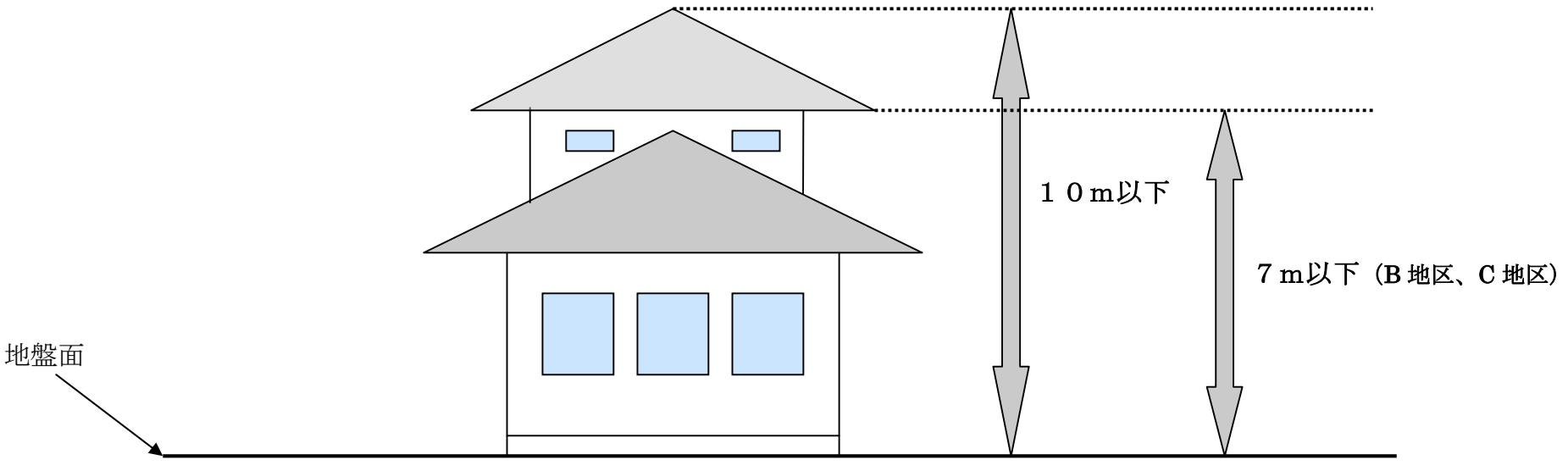
・壁面位置の制限



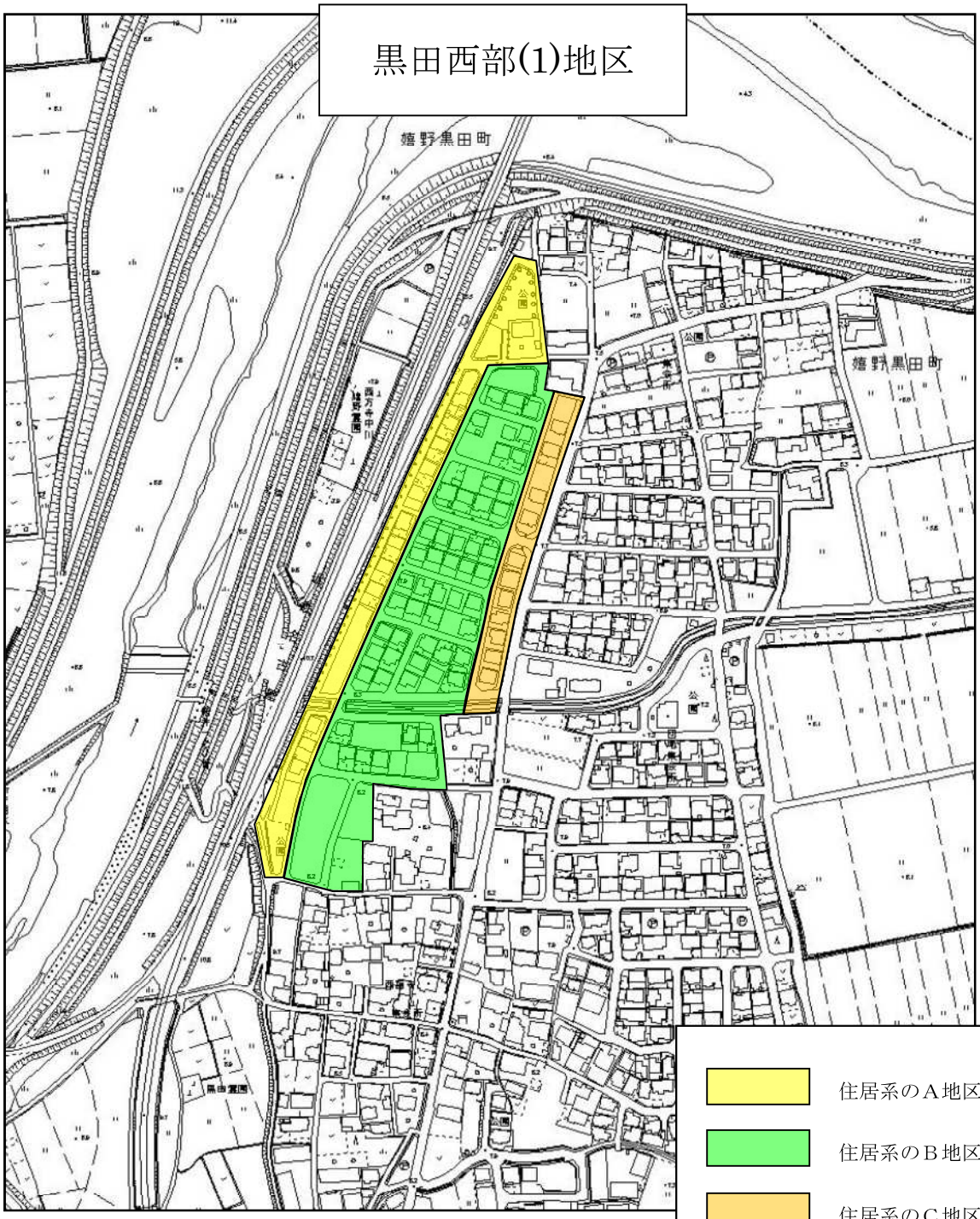
※　道路境界線から建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面までの距離（以下、外壁後退距離という。）は、１．０m以上とする。
ただし、外壁後退距離の限度に満たない距離にある建築物が、次の各号の１に該当する場合は、この限りではない。
イ）物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが２．３m以下で、かつ床面積の合計が５㎡以内のもの。
ロ）自動車車庫で軒の高さが３．０m以下で、かつ床面積の合計が１０㎡以内のもの。
ハ）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、３．０m以下であるもの。

・建築物の高さ（軒高）の最高限度

※　建築物の高さの最高限度は、１０mとし、地区により（B 地区、C 地区）軒高の最高限度を７mとする。



黒田西部(1)地区



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。

別記様式第十一のニ（第 43 条の 9 関係）

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、

□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

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）

<table>
<tr><td colspan="3">（１）土地の区画形質の変更</td><td colspan="3">区域の面積　　㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">（２）
建築物の建築又は工作物の建設</td><td colspan="5">(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）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">(ロ)設計の概要</td><td></td><td>届　出　部　分</td><td>届出以外の部分</td><td>合　　計</td></tr>
<tr><td>(1)敷地面積</td><td></td><td></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>(2)建築又は建設面積</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>(3)延べ面積</td><td>㎡
（　　㎡）</td><td>㎡
（　　㎡）</td><td>㎡
（　　㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2">(4)高さ</td><td colspan="3">地盤面から　　m</td></tr>
<tr><td colspan="2">(5)用途</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">(6)垣又はさくの構造</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">(7)盛土高さ</td><td colspan="3">cm（嬉野中川地区計画のみ）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">（３）
建築物等の用途の変更</td><td colspan="2">(イ)変更部分の延べ面積</td><td>(ロ)変更前の用途</td><td colspan="2">(ハ)変更後の用途</td></tr>
<tr><td colspan="2">㎡</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">（４）建築物等の形態又は意匠の変更</td><td colspan="3">変更の内容</td></tr>
<tr><td colspan="3">（５）木　竹　の　伐　採</td><td colspan="3">伐　採　面　積　　㎡</td></tr>
</table>

※連絡先　会社名等：　　担当：

（TEL：　　－　　－　　FAX：　　－　　－　　）

（裏面）

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

別記様式第十一の三（第 43 条の 11 関係）

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＞

【氏　　名】（フリガナ）　　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

□