

# 殿町地区 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建築物等の建築などを行っていくことによって、住み良い住環境や誇りのもてる美しいまちなみの形成など**地区レベルで総合的なまちづくり**を進めていく制度です。



## 届出制度(都市計画法第 58 条の 2)

当該地区で建築物の建築や土地の造成などを行なおうとする方は、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)にしたがって実施していただくこととなります。また、それらの行為に着手する30日以上前に、届出書及び設計書などの添付書類を **建設部 建築開発課** に届出して下さい。

地区計画で定められた内容と適合している届出については、受理いたします。

しかし、その内容が地区計画に適合していないものについては、設計の変更等を行ってもらうように指導し、必要に応じて勧告することもあります。

### 届出を要する行為

- ① 土地の区画形質の変更(宅地造成や、道路の新設などを伴う土地区画の変更)
- ② 建築物の建築又は工作物の建築(新築、増築、改築、移転)
- ③ 建築物の用途変更
- ④ 建築物等の形態又は意匠の変更
- ⑤ その他、地区整備計画で制限のある行為(垣・さくの新設等)

### 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 まちづくり計画係 TEL 53-4168

建築開発課 審査係 TEL 53-4156

## 決定までの経過

殿町地区地区計画は、殿町地区の皆さんが松阪城跡と四五百の森を中心とした歴史的な景観を守るために「殿町地区計画推進委員会」を設置し、何度も話し合いを行なう中で、地区計画の方針及び地区整備計画を定めました。

平成 18 年 10 月 10 日 決定

### 1. 地区計画の方針

名 称	殿町地区地区計画	
位 置	松阪市殿町の一部、魚町の一部、大黒田町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 40.5 ha	
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、松阪城跡と四五百の森を核とした静かで自然豊かな緑の多い地域である。なかでも武家屋敷跡等のまちなみは、生垣が続き閑静で格調高く、歴史を感じさせる風情のある住宅地となっている。</p> <p>これらの歴史的な景観を損なわない新しいまちなみを創っていくことを当地区の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>松阪城跡と四五百の森周辺の歴史的な景観に配慮した土地利用を設定する。</p> <p>①上殿町、本殿町地区は、生垣のある閑静な住居地域で、低層建築物を中心とした緑の多い住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>②殿町第一校区地区は、住居と商業・公共施設が調和した、低層建築物を中心とした住環境を守る土地利用を図る。</p> <p>③幸、桃山地区は、都市計画道路高町松江岩内線（通称商業通り）を中心に住宅地と調和した商業・業務施設の集積を図るとともに、低層建築物を中心とした住環境を守る土地利用を図る。</p> <p>④御城番地区は、歴史的なまちなみと生垣のある低層建築物を中心とした住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>⑤四五百の森地区は、四五百の森周辺の緑など自然景観を生かした土地利用を図る。</p> <p>⑥松阪城跡地区は、松阪城跡や松阪公園の緑など歴史的景観や自然景観を残した土地利用を図る。</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、住環境の維持と歴史的な景観の保全を図るため、次のように建築物等の規制・誘導を図る。</p> <p>①上殿町、本殿町地区</p> <p>閑静な居住環境や生垣のあるまちなみと周辺の景観に調和する建築物とし、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さ及び建築物の形態又は意匠の制限を行う。</p> <p>また、風情のあるまちなみを残すために垣の構造や屋外広告物についての制限を定める。</p> <p>②殿町第一校区地区</p> <p>四五百の森や松阪城跡の景観と快適な居住環境を保全するため、周辺の景観に調和する建築物とし、建築物の用途、建築物の高さ及び建築物の形態又は意匠の制限を行う。</p> <p>③幸、桃山地区</p> <p>高町松江岩内線の沿道や文教地区にふさわしい建築物の用途と、景観や日照権を維持するため建築物の高さの制限を行う。</p> <p>④御城番地区</p> <p>国指定の歴史的建造物である御城番屋敷を中心とし、松阪城跡の石垣や生垣のあるまちなみと調和する建築物とし、壁面の位置、建築物の高さ及び建築物の形態又は意匠の制限を行う。</p> <p>また、風情のあるまちなみを残すために垣の構造や屋外広告物についての制限を定める。</p> <p>⑤四五百の森地区</p> <p>四五百の森の自然景観にふさわしい建築物とする。</p> <p>⑥松阪城跡地区</p> <p>松阪城跡の歴史的景観を維持するため建築物の高さの制限を行う。</p>

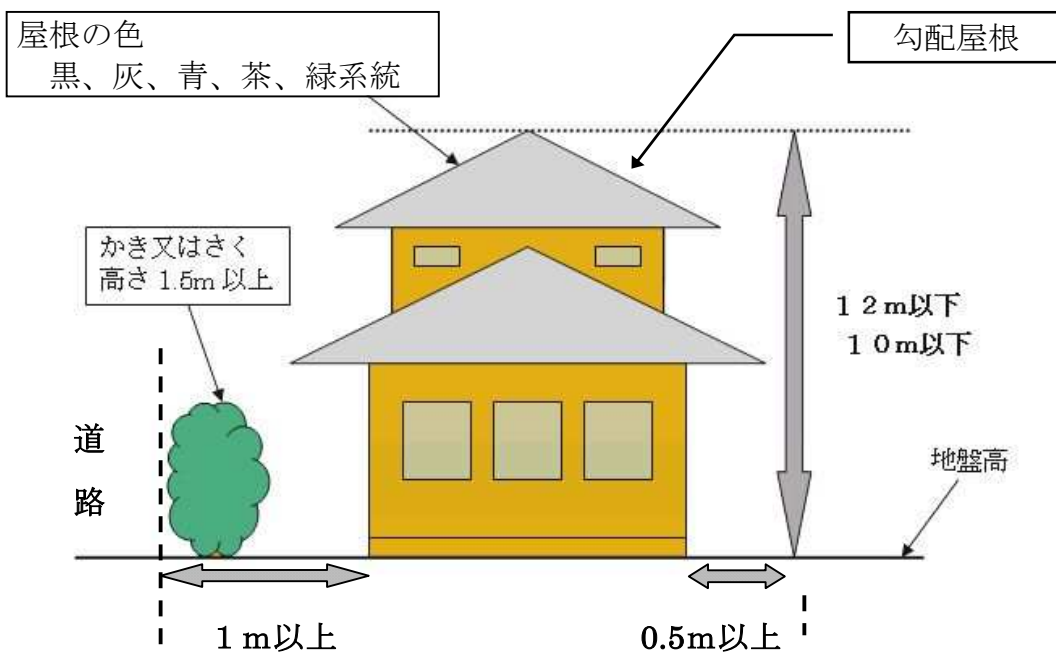
2. 地区整備計画

名称		殿町地区	
区域		計画図表示のとおり	
面積		約 37.2 ha	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	上殿町・本殿町地区
		面積	約 5.1 ha
			御城番地区
			約 5.6 ha
	建築物の用途制限	次に定める建築物は、建築してはならない。 ①店舗・事務所等（床面積が 150 m <sup>2</sup> 以下かつ 2 階以下のものは除く） ②ホテル、旅館（現に当該地区内に存する建物で建築する場合を除く） ③遊技施設・風俗施設 ④神社、寺院、教会等（現に当該地区内に存する建物で建築する場合を除く） ⑤病院、公衆浴場、自動車教習所 ⑥工場・倉庫等（単独車庫（附属車庫を除く）300 m <sup>2</sup> 以下及び建築物附属自動車車庫で建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ床面積が 600 m <sup>2</sup> 以下かつ 1 階以下のものは除く）	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は 165 m <sup>2</sup> とする。 ただし、この地区計画の決定告示の日の前日までに存在する 165 m <sup>2</sup> 未満の土地で、その全部を一つの敷地として使用する場合は当該土地の面積とする。	
	建築物の壁面位置の制限	壁面の位置の制限は次の各号に掲げるものとする。 ①市道新規町通り線、御城番通り線に面する部分については、道路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。 ②隣地境界線からの距離は 0.5m 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、床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以内の物置はこの限りではない。	
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は 12m とする。 ただし、ホテル、旅館で現に当該地区内に存する建物の建築については 15m とする。	
建築物の形態又は意匠の制限	1. 建築物の形態又は意匠は、次の各号に掲げるものとする。 ①屋根は勾配屋根とする。 ②屋根の色は、黒、灰、青、茶、緑系統とする。 ただし、物置、自動車車庫の附属施設はこの限りでない。 2. 看板、広告類は地区内に設置しない。 ただし、次のものはこの限りでない。 ①公共の利便に供する案内板等 ②自家用で広告物面積全体が 2.5 m <sup>2</sup> 以下のもの。		
垣・さくの構造の制限	市道新規町通り線、御城番通り線に面する部分で出入り部以外は、高さ 1.5m 以上の生垣とし緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。 ただし周囲に調和した土塀や板塀の場合は、この限りではない。		
備考	1. 建築物等の制限に関する事項は、公共施設、学校教育施設の建築物については適用しない。 2. 用語の定義については、建築基準法及び同法施行令の例による。		

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	殿町第一校区地区	幸・桃山地区	松阪城跡地区
		面積	約 8.2 ha	約 13.1 ha	約 5.2 ha
建築物の用途制限			次に定める建築物は、建築してはならない。 ①遊技施設・風俗施設 ②畜舎(15㎡を超えるもの)	次に定める建築物は、建築してはならない。 ①遊技施設・風俗施設 ②畜舎(15㎡を超えるもの)	
建築物の敷地面積の最低限度					
建築物の壁面位置の制限					
建築物の高さの最高限度			建築物の高さの最高限度は12mとする。	建築物の高さの最高限度は12mとする。	建築物の高さの最高限度は12mとする。
建築物の形態又は意匠の制限			1. 建築物の形態又は意匠は、次の各号に掲げるものとする。 ①屋根は勾配屋根とする。 ただし、物置、自動車車庫の附属施設はこの限りでない。		
垣・さくの構造の制限					
備考	1. 建築物等の制限に関する事項は、公共施設、学校教育施設の建築物については適用しない。 2. 用語の定義については、建築基準法及び同法施行令の例による。				

注：四五百の森地区については、整備計画を定めておりません。

### 建築物の高さ及び形態又は意匠の制限図



#### ※注意点

- ① 地区計画の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。
- ② 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)



# 殿町地区計画による建築物の用途制限 一覧表

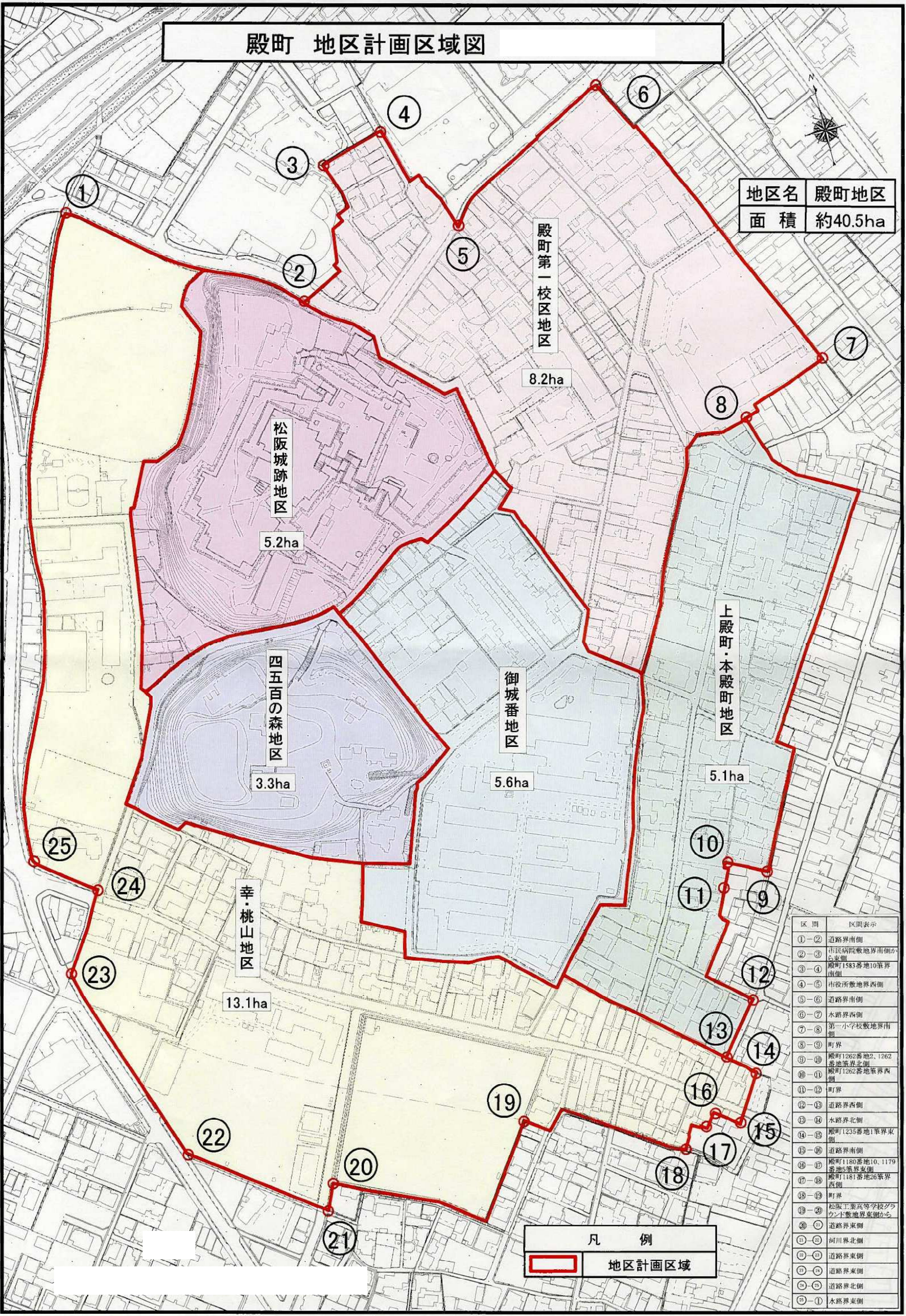
用途地域内の建築物の用途制限		第二種住居地域	上殿町・本殿町地区	殿町第一校区地区	幸、桃山地区	御城番地区 (第一種中高層住専)	松阪城跡地区 (第二種中高層住専)	備考
用途地域で建てられない用途								
①、②、③、▲ 面積、階数等の制限								
×、△、① 地区計画で制限する用途			有	有	有	無	無	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が 50㎡ 以下かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの		○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡ 以下のもの	○	③	○	○	②	③	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③③2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡ を超え、500㎡ 以下のもの	○	×	○	○	②	③	
	店舗等の床面積が 500㎡ を超え、1,500㎡ 以下のもの	○	×	○	○		③	
	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		○	△	○	○			△既存の建物のみ
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	○	×	×	×			
	カラオケボックス等	○	×	×	×			
	麻雀屋、パチンコ屋、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							
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	○	△	○	○	○	○	△既存の建物のみ
	病院	○	×	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	△	○	○	○	○	△公衆浴場を除く
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	
	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(附属車庫を除く)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲300㎡以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③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	③	①	③	③	②	②	①① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2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、洋服屋、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	①			原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場							①50㎡以下
	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	×	①	①			作業場の床面積 ①50㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	×	○	○			①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設							
	量がやや多い施設							
	量が多い施設							

※)本表は建築基準法別表第二表の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。



# 殿町 地区計画区域図

地区名	殿町地区
面積	約40.5ha



区間	区間表示
①-②	道路界南側
②-③	市立病院敷地界南側から東側
③-④	殿町1583番地10筆界南側
④-⑤	市役所敷地界西側
⑤-⑥	道路界南側
⑥-⑦	水路界西側
⑦-⑧	第一小学校敷地界南側
⑧-⑨	町界
⑨-⑩	殿町1262番地2、1262番地3界北側
⑩-⑪	殿町1262番地3界西側
⑪-⑫	町界
⑫-⑬	道路界西側
⑬-⑭	水路界北側
⑭-⑮	殿町1235番地1筆界東側
⑮-⑯	道路界南側
⑯-⑰	殿町1180番地10、1179番地5筆界東側
⑰-⑱	殿町1181番地26筆界西側
⑱-⑲	町界
⑲-⑳	松阪工業高等学校グラウンド敷地東側から
㉑	道路界東側
㉒	河川界北側
㉓	道路界東側
㉔	道路界東側
㉕	水路界東側

凡 例	
	地区計画区域



## 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 <span style="float: right;">㎡</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		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

