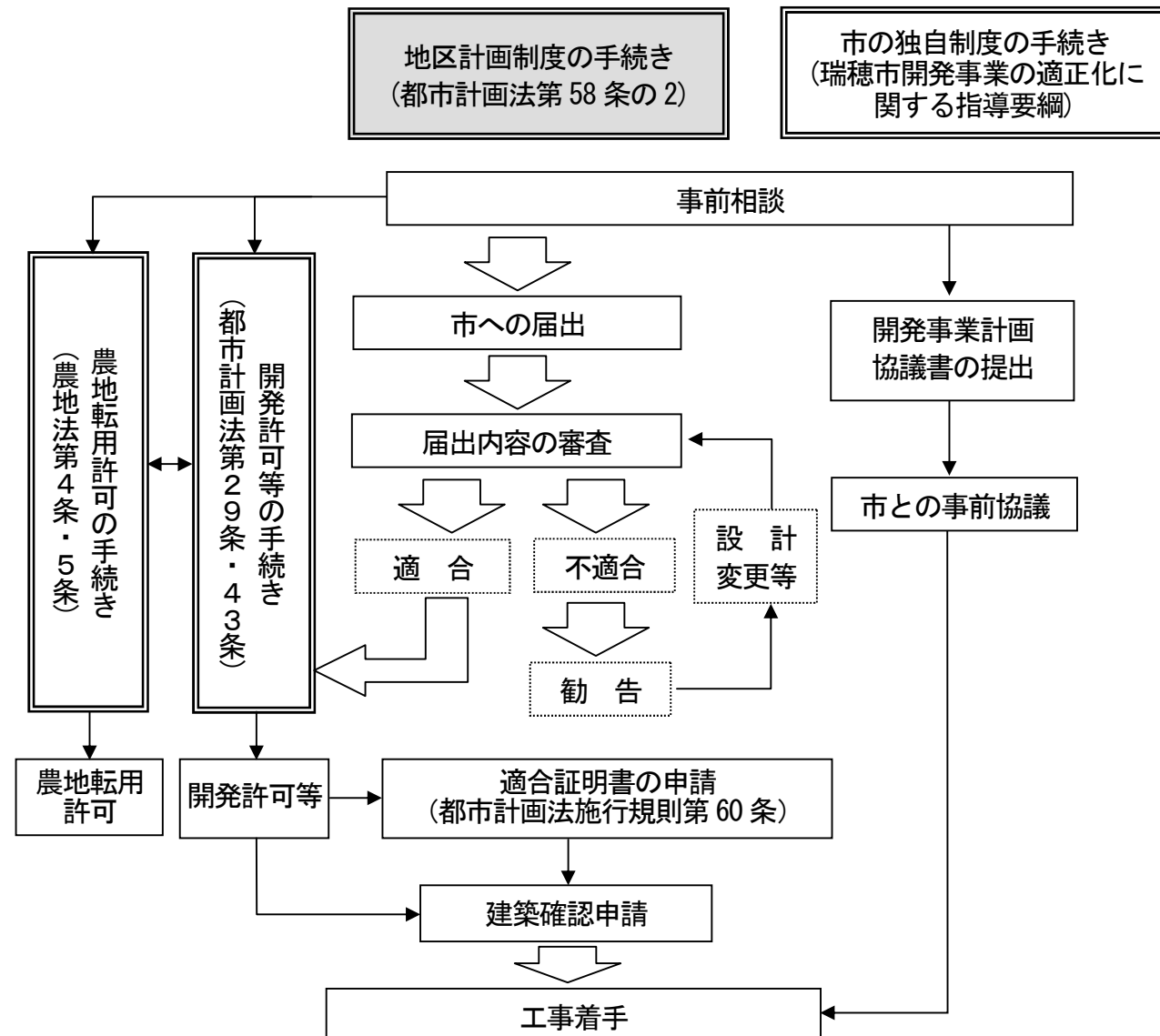


宝江地区で開発等を行う場合の手続き

地区内で、建築物等を建てたり、土地の区画形質の変更（宅地造成、農地から宅地への変更 等）を行う場合は、その行為着手の30日前までに、市へ「届出」していただく必要があります。

もし、届出された内容が地区計画の内容に適合していないと判断される場合、市は、設計変更等を行うよう「勧告」を行います。そのようなことにならないよう、「届出」される前に、入念に「事前相談」をしていただくことが重要です。

また、本地区は、市街化調整区域に属するため、原則すべての開発行為等について、別途、都市計画法に基づく許可の手続きが必要です。農地を含む場合は、農地法に基づく農地転用許可の手続きも必要となります。さらに、地区計画の手続きとあわせて、市の独自制度の手続き（事前協議）も踏んでいただく必要があります。



お問い合わせ先

宝江地区の地区計画の内容について、ご不明な点等ございましたら、下記の窓口へお問い合わせ下さい。

瑞穂市役所 都市開発課 〒501-0392 瑞穂市宮田 300 番地 2 TEL 058-327-2101 FAX 058-327-2120

宝江地区の良好なまちづくりを目指して

宝江地区は、瑞穂市の南部、安八町との行政界付近に位置しています。

隣接する安八町では、名神高速道路のスマートインターチェンジが計画されており、本地区は、このインターチェンジへのアプローチ道路の一つである都市計画道路十九条宝江線（県道美江寺西結線）に近接するとともに、地区中央部では、幹線的な市道（市内を環状に連絡する西部環状線）の整備が進められるなど、交通条件に恵まれています。

また、本地区は、瑞穂市の都市計画の指針である「瑞穂市都市計画マスタープラン」において、“周辺環境と調和した新たな生産環境の形成”が位置づけられています。

このような状況を考慮し、無秩序な市街化の進行を抑制しつつ、周辺環境と調和した新たな産業拠点の形成を図ることを目的として、都市計画法に基づく「地区計画制度」を活用したまちのルールづくりを行いました。

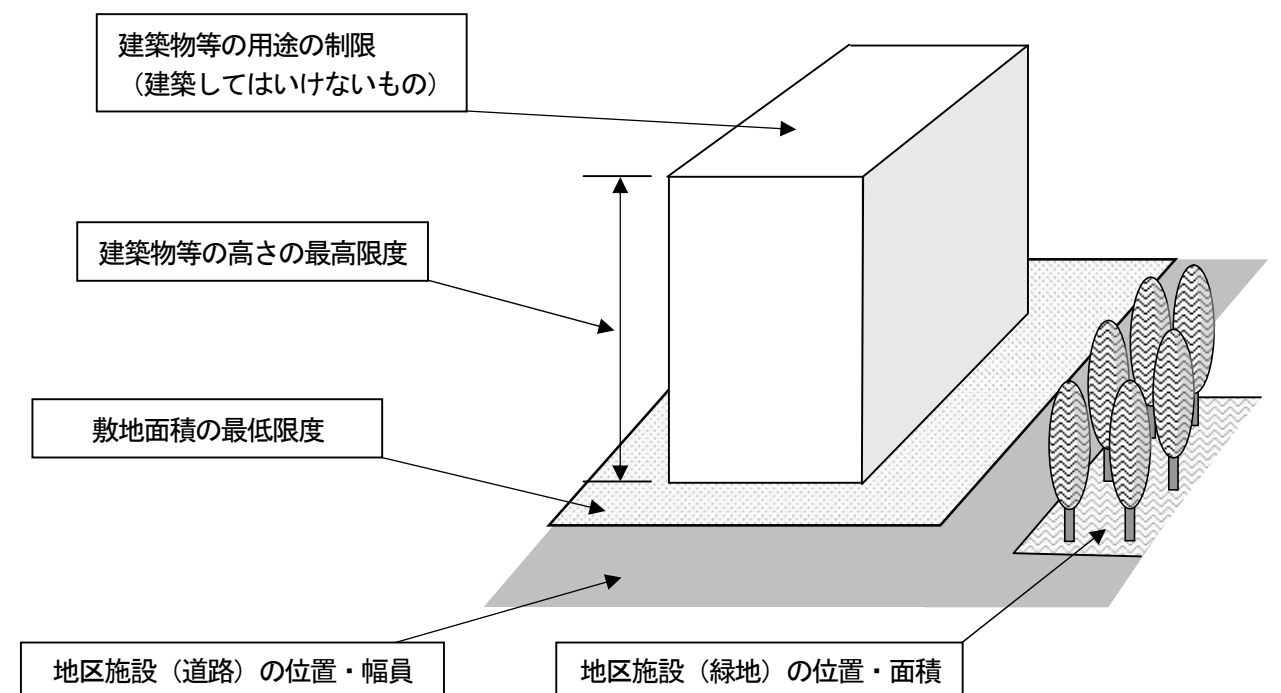
今後、本地区のなかで開発等を行う場合は、この地区計画を遵守してください。

地区計画とは？

地区計画とは、道路等の施設の配置・規模や、敷地の使い方、建築内容等をルール化するものです。

宝江地区の地区計画では、市街化を抑制すべき「市街化調整区域」としての性格を考慮しつつ、地区の将来像を実現するために必要なルールを定めています。

【宝江地区の地区計画で定めた項目】



地区計画の内容について ※概要

●建築物等の用途の制限

産業活動の効率化や、福祉施設・周辺集落の環境保全を図るため、建築物等の一定の用途を規制します。

【工業地1】【工業地2】

工場（危険性が大きく、著しく環境悪化の恐れがある工場は除く。）、倉庫及び附属する事務所以外の建物は建築不可

【福祉施設用地】

福祉施設以外は建築不可

●建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止し、土地の有効利用を促進するため、建築物の敷地面積の最低限度を規定します。

【工業地1】【工業地2】

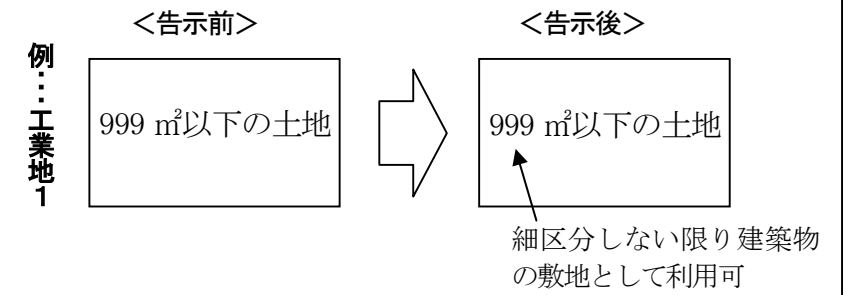
1,000 m²を最低限度

【福祉施設用地】

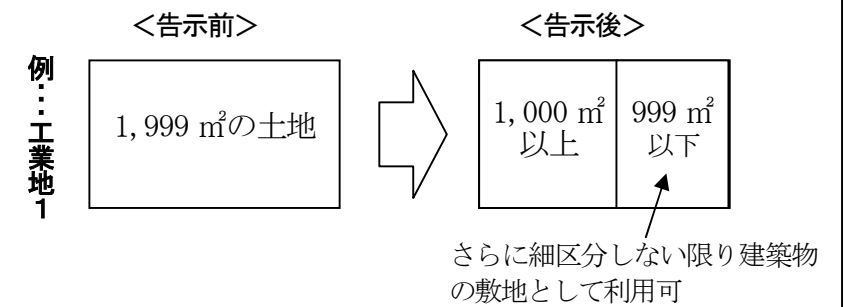
200 m²を最低限度

ただし、右記のとおり、一定の範囲内であれば、この規定を除外します。

○地区計画の決定の告示時点で規定面積を下回る場合



○敷地面積の大きな土地を区分する場合の考え方



●建築物等の高さの制限

地域の景観の保全や、周辺地域の日照の確保等を考慮するため、建築物等の高さのある程度抑制します。

【工業地1】

建築物等の高さは35m以下

【工業地2】【福祉施設用地】

建築物等の高さは20m以下

●地区施設の配置・規模

【道路 1号～4号】

整備中の幹線道路（市道）に接続する形で、区画道路を適宜配置します。幅員は6m以上とします。

【緑地】

既存の墓地一帯で、緑地を配置します。面積は約2,600 m²（地区面積の3%以上）とします。

●地区計画の内容以外で、遵守いただく事項

市街化調整区域内で建築行為を行う場合は、建築基準法に基づくルール（建ぺい率60%・容積率200%のほか、道路斜線制限・隣地斜線制限、日影制限）も、別途遵守する必要があります。詳細は市窓口等でご確認ください。

●その他留意事項

開発行為にともなう周辺部への影響を考慮し、必要な措置を講じていただきます。

【全域】

開発に伴い増加する雨水流出量に対応した洪水調整池を、開発者負担により整備していただきます。確保していただく洪水調整池の容量は、開発面積1haあたり約495 m³です。

