

持続可能な都市づくりに向けた 土地利用ルールの見直しについて

赤堀都市計画区域



伊勢崎市

令和4年11月

都市計画の変更に関する市のホームページは、以下の二次元コードからご覧になれます。

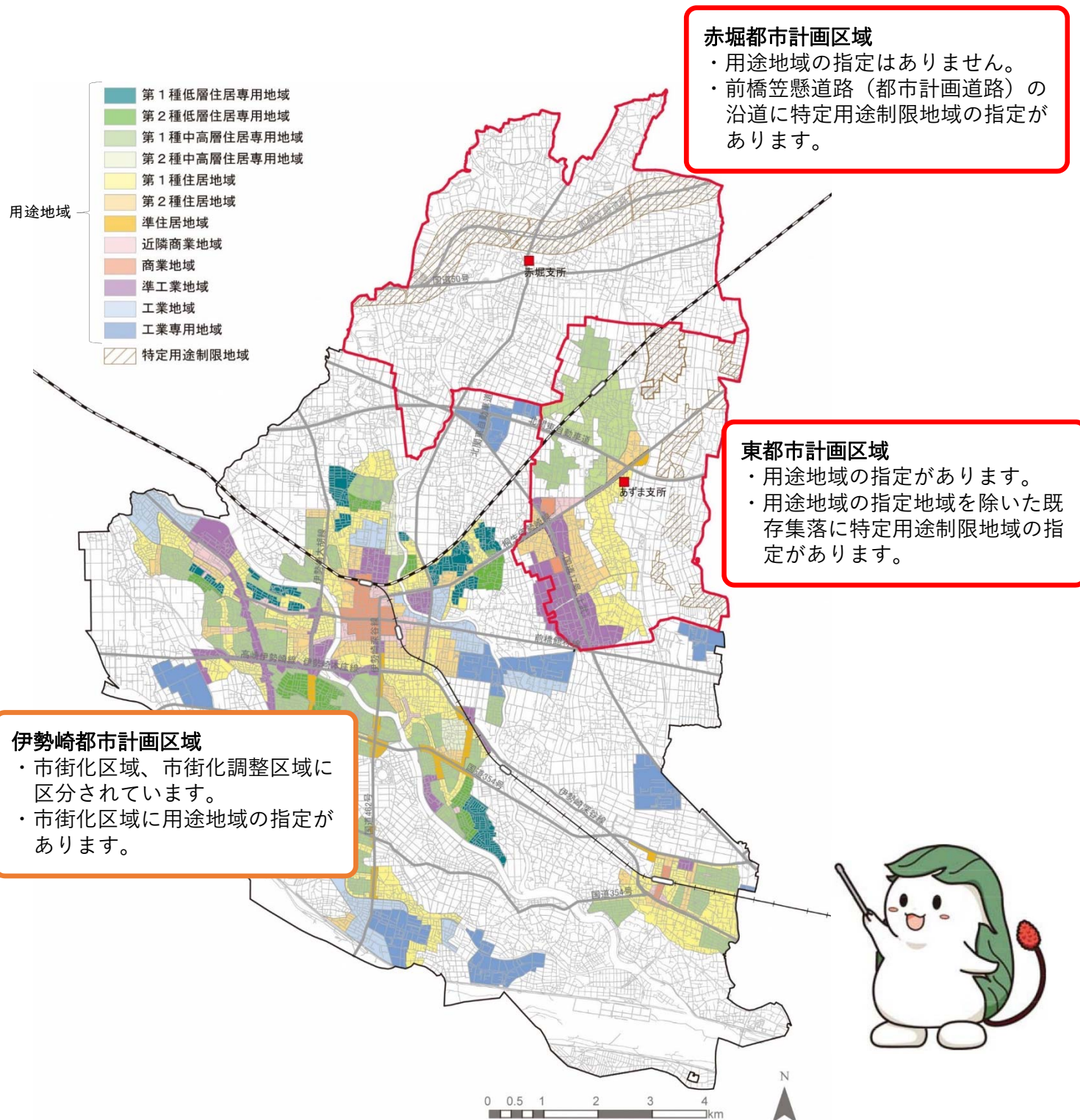


現在の土地利用ルール の 状況

伊勢崎市には、土地利用ルールの異なる次の3つの都市計画区域があります。

- ・伊勢崎都市計画区域（線引き区域）
- ・赤堀都市計画区域（非線引き区域、用途地域指定なし）
- ・東都市計画区域（非線引き区域、用途地域指定あり）

赤堀都市計画区域及び東都市計画区域において、無秩序な開発や建物の混在を抑制するため、今後、土地利用ルールの見直しを進めていきます。



なぜ土地利用ルールの見直しが必要なの？

現 状

- ・ 赤堀都市計画区域及び東都市計画区域は、市内で比較的^①に土地利用規制が緩やかな状況にあり、区域内の人口が増加しています。

- ・ 郊外に低密度な市街地が拡散しています。
- ・ 土地利用規制が緩いため、住宅や工場の混在が進んでいます。

課 題

- ・ 既存集落の空洞化や空き家の増加が進行します。
- ・ 道路や上下水道などの社会インフラの維持管理費が増大します。
- ・ 人口密度の低下によりコミュニティの維持が困難になります。
- ・ 住宅や工場、農業施設等が混在し、環境の悪化につながります。

都市づくりの考え方（上位計画等）

- 群馬県県央広域都市計画圏都市計画区域マスタープラン
- 伊勢崎市都市計画マスタープラン
- 伊勢崎市立地適正化計画

方 針

人口減少・少子高齢化が進行する中で、持続可能な都市の実現に向け、以下の「まちなまとまり（集積）」を維持・形成することを目的として、用途地域の指定と用途地域外での建築物の混在による環境悪化を防止するため、特定用途制限地域の指定及び見直しを行います。

【居住のまとまり】

「暮らしやすさ」と「地域の持続可能性」を両立させるため、地域コミュニティを維持できる規模のまとまりを確保・維持しながら建築物の用途の混在を防止し、居住環境の保全を図る地域です。

【日常生活サービスのまとまり】

高齢者や子育て世帯なども暮らしやすいように、買い物や通院などの日常生活を支える商業施設や公共公益施設について、集積と交通利便性の向上を図る地域です。

【工業等のまとまり】

居住環境の維持や事業所の操業環境、大型車の通行に対する交通安全確保のため、エリアを限定して工場や物流施設などの立地の誘導を図る地域です。

土地利用ルールについて（素案）

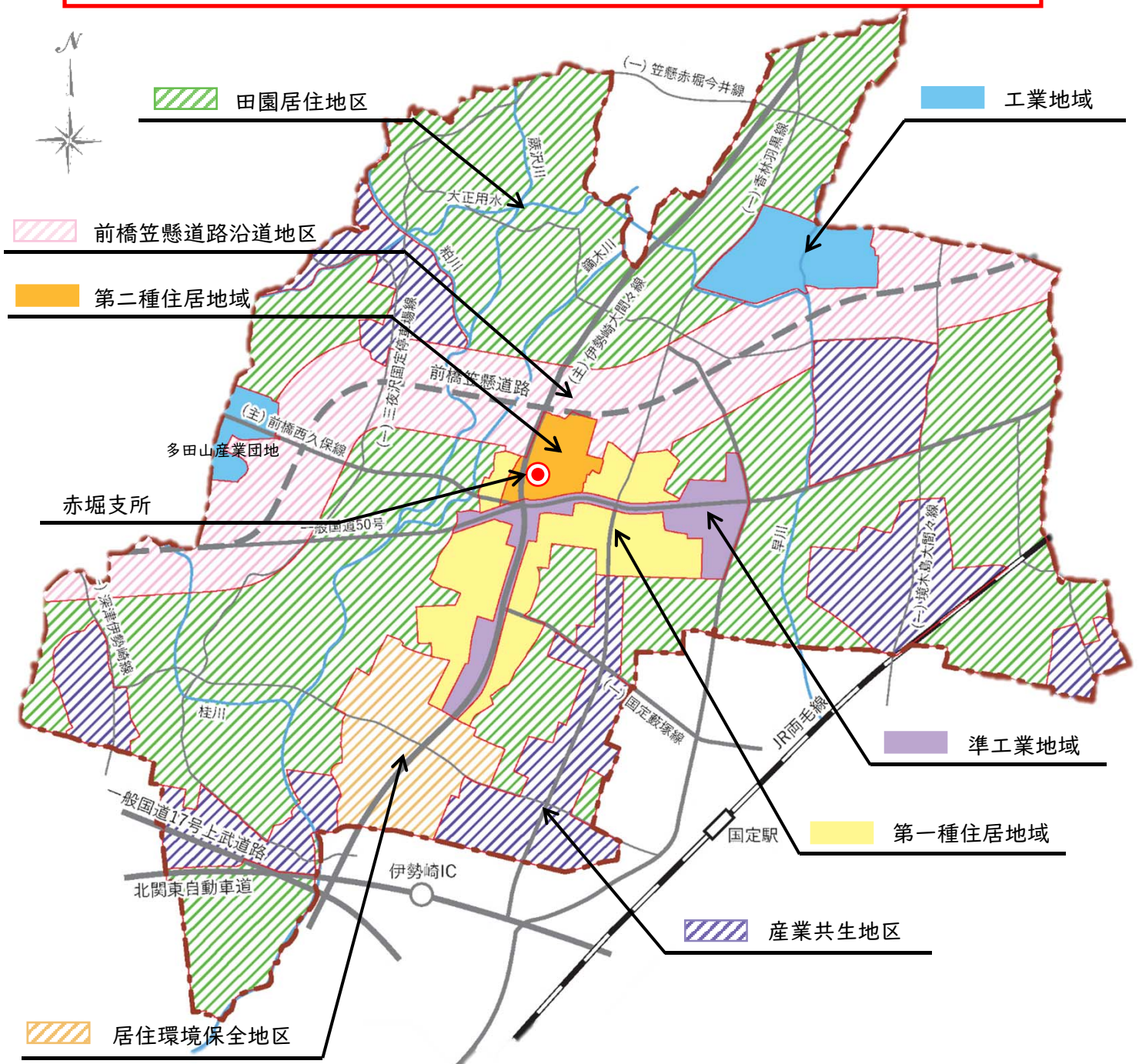
用途地域とは

建築物の用途の混在による居住環境の悪化、都市機能の低下等が起こらないよう、建築物の用途、形態、建ぺい率、容積率についてルールを定める地域です。なお、用途地域内に指定されると農業振興地域や農用地区域から除外されます。

特定用途制限地域とは

用途地域の定められていない区域内において、良好な環境を形成または保持するため、特定の建築物等の建築を制限する地域です。なお、特定用途制限地域に指定されても、農業振興地域や農用地区域から除外されません。


※いずれの地域でも、住宅の建築を制限するものではありません。
（多田山産業団地を除く）





指定される内容（素案）


用途地域

居住や日常生活サービス施設のまとまりの維持・形成を図るとともに、用途の混在防止による良好な居住環境・生産環境の形成を図るため、用途地域の指定を行います。


○準工業地域  国道50号や主要地方道伊勢崎大間々線沿道については、住宅を主として、地域住民の買物利便を支える商業施設の立地を可能としながら、危険性が大きいもしくは、居住環境を悪化させる恐れがある工場等の立地を制限する準工業地域を指定します。


○第一種住居地域  準工業地域の後背地については、居住環境を保護するため、大規模な店舗・事務所、小規模以外の工場等の立地を制限する第一種住居地域を指定します。


○第二種住居地域  準工業地域の後背地となっている区域のうち、赤堀支所や文教厚生施設などの公共施設や住宅が集積がする、地域交流拠点として位置付ける区域については、現在の施設が立地できる第二種住居地域を指定します。


○工業地域  既存の工業団地や産業団地を中心として、工場や倉庫などが集積している区域については、工業の利便の増進を図る工業地域を指定します。

特定用途制限地域

○居住環境保全地区  用途地域を指定する水準の人口密度はないものの、今後人口増加が予測されている地区においては、良好な居住環境保全のため、一定規模以上の店舗・事務所やホテル・旅館、遊戯・風俗施設、倉庫業倉庫、一定の工場等の立地を制限します。

○田園居住地区  区域内の居住環境、自然環境又は営農環境との共存を図るため、一定規模以上の店舗・事務所等やホテル・旅館、遊戯・風俗施設、倉庫業倉庫、危険性が大きい工場等の立地を制限します。

○産業共生地区  大規模工場や倉庫業倉庫の集積がある工業用地を基本とし、区域内に既存集落や農地も含むエリアを指定します。操業環境や集落地の居住環境にそぐわない一定規模以上の店舗や遊戯・風俗施設、学校等の立地を制限します。

○前橋笠懸道路沿道地区  (既に指定しているもの) 前橋笠懸道路沿道地区の区域は、都市計画道路3・3・1号前橋笠懸道路の道路中心線より両側300mの範囲を指定しており、ホテル・旅館、遊戯・風俗施設を制限しています。

用途地域・特定用途制限地域の制限内容（素案）

建築物の用途制限 <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途 <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px; margin-left: 5px;"></div> 建てられない用途 </div>		用途地域				特定用途制限地域				備考
		第一種住居地域	第二種住居地域	準工業地域	工業地域	居住環境保全地区	田園住居地区	産業共生地区	前橋立憲道路沿道地区	
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1/2未満のもの										非住宅部分の用途制限あり
店舗等	床面積	150㎡以下のもの								
		150㎡を超え、500㎡以下のもの								
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの								
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの								
		3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの								
事務所等	床面積	150㎡以下のもの								
		150㎡を超え、500㎡以下のもの								
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの								
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの								
		3,000㎡を超えるもの								
ホテル、旅館			▲							▲3,000㎡以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等		▲							▲3,000㎡以下 ※2
	カラオケボックス等			▲		▲			▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等			▲		▲				▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場									
	キャバレー、個室付き浴場等				▲					▲個室付浴場等を除く
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、保育所等									
	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		▲							▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫除く）		▲	▲						▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫 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	③						①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫									
	自家用倉庫			②						①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）		▲							▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等て作業場の床面積が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		①	①			②			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						②			作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									
	危険性が大きいおそれ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			③			作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
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			②						
	量が少ない施設									①1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設									②3,000㎡以下
	量が多い施設									
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		原則として都市計画決定が必要								

※）本表は、令和3年11月時点で建築基準法48条及び別表2の概要を整理したものであり、すべての制限について掲載したものではありません。

※1 大規模集客施設：床面積10,000㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等

※2 客席のあるものは観覧場として扱う

建ぺい率・容積率

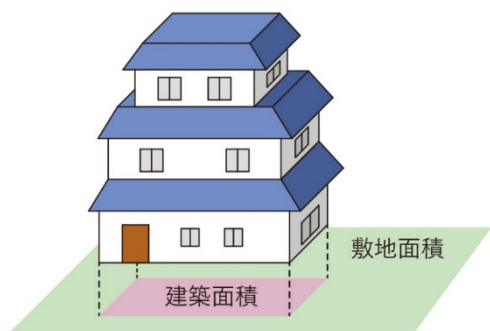
建ぺい率・容積率（建築基準法第52条・第53条）

建築物の過密化を防ぐために、敷地に建てられる建築物の大きさを制限します。

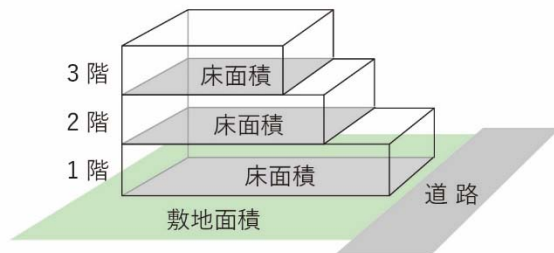
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が建ぺい率です。

また、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合が容積率です。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



建築物の形態制限

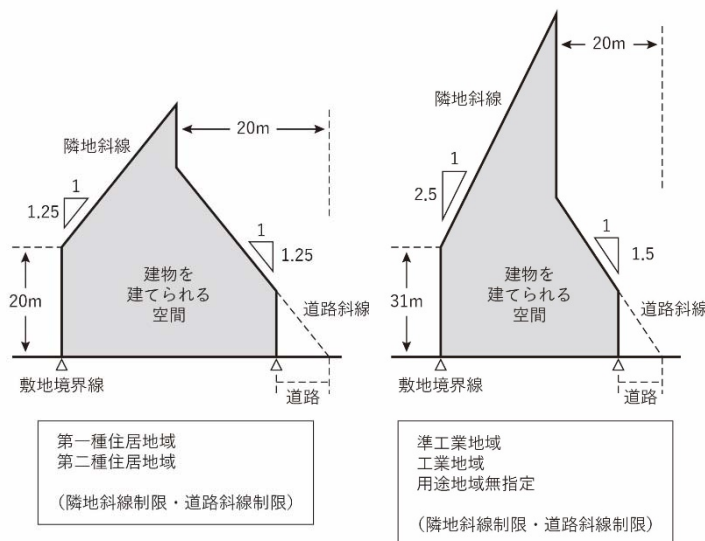
建築物の形態制限（建築基準法第52条・第53条・第56条・第56条の2）

- ・ 防災や居住環境の保全等のため、建築物の高さなどの形態を制限します。
- ・ 用途地域ごとに指定された容積率とは別に、前面道路幅員により容積率の限度も定めます。
- ・ 道路や敷地境界線から建築物の高さの限度を定めるのが斜線制限です。
- ・ 日影規制は、住居系用途地域において、日照を確保するため県条例により建築物が隣地に落とす日影の時間を規制します。

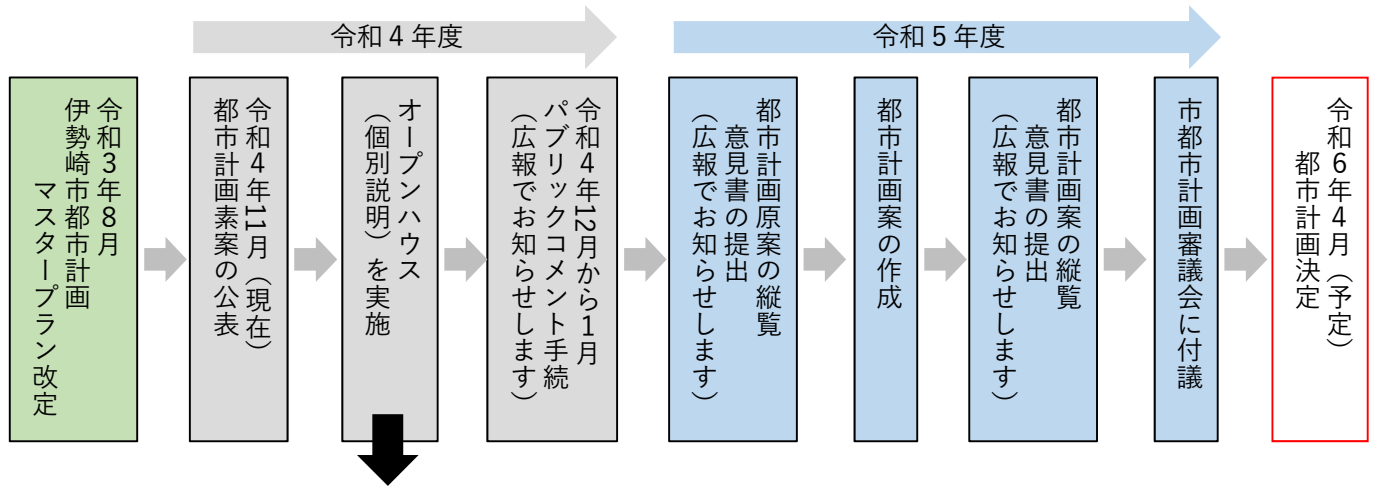
■ 建築物の形態制限

		第一種住居地域	第二種住居地域	準工業地域	工業地域	用途地域無指定区域
建ぺい率 (%)		60				70
容積率 (%)		200				
前面道路による容積率		道路の幅が12m未満の場合、道路幅の4/10の容積率となる		道路の幅が12m未満の場合、道路幅の6/10の容積率となる		
斜線制限	道路斜線	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍		前面道路の反対側からの水平距離の1.5倍		
	隣地斜線 立ち上がり勾配	隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えたもの		隣地境界線までの水平距離の2.5倍に31mを加えたもの		
日影による中高層の制限	対象建築物		建築物の高さ > 10m			
	平均地盤面からの高さ		4m			
	日影規制時間	5m < 敷地境界線からの水平距離 ≤ 10m	5時間			
		敷地境界線からの水平距離 ≤ 10m	3時間			

■ 斜線制限内容



今後のスケジュール（予定）



■オープンハウス（個別説明）を実施します。

赤堀地区 日時：11月16日（水）～18日（金）、20日（日）

会場：赤堀支所2階大会議室

あずま地区 日時：11月9日（水）～11日（金）、13日（日）

会場：あずま公民館1階第一会議室

いずれの会場も平日は午前10時から午後7時まで、日曜日は午前10時から午後4時まで

上記以外では都市計画課へお問合せ下さい。

※オープンハウスとは・・・職員が会場に常駐して、個別に説明させていただきます。

Q & A

Q：現在建っている建築物が新しい用途地域や特定用途制限地域の制限に適合しない場合、すぐに取り壊さなければならないのですか？

A：既に建てられている建築物は、新しいルールに合致していなくても、すぐに取り壊す必要はありません。建替や増改築、大規模な修繕などを行う時に、ルールに合わせていただくこととなります。（現在の用途のまま一定の増改築などが認められる制度もあります。）

Q：固定資産税は上がるのですか？

A：ただちに影響するものではありません。

Q：特定用途制限地域を指定される場所は、農用地区域からの除外や農地転用の許可が下りやすくなるのですか？

A：これまでと同様に、一定の条件を満たすことが必要となります。特定用途制限地域を指定することにより、農用地区域の除外や農地転用の許可が下りやすくなるわけではありません。

Q：新しい制限が適用されるのはどの時点からですか？

A：都市計画決定以降に着工するものが対象となります。それより前に建築確認の手続きが終了していても、着工していない場合は、新しい制限が適用されます。



お問い合わせ

伊勢崎市役所 都市計画課 電話：0270（27）2766

F A X：0270（23）0601

e-mail：tosikei@city.isesaki.lg.jp

都市計画の変更に関する市のホームページは、以下の二次元コードからご覧になれます。

