

伊勢崎駅周辺地区 地区計画の 手引き

平成26年 4月 1日(決定)
令和3年12月21日(変更)



伊勢崎市

伊勢崎駅周辺地区 地区計画

地区計画とは

一定のまとまりを持った「地区」を対象として、土地・建物をお持ちの方や住民の皆さんと市が、まちの問題点や課題を解消するため、あるいは良好な街並みや景観を形成したり、守っていくために、地区の実情にあわせた独自のルールを定めていくものです。

地区計画の目標

本地区は、伊勢崎市の中心市街地に位置し、伊勢崎駅（JR・東武）を挟んで南側の伊勢崎駅周辺第一及び北側の伊勢崎駅周辺第二土地区画整理事業の施行地区（約44.4ha）を地区計画の対象区域としています。

駅前広場や都市計画道路等の都市基盤整備の進捗を契機に、土地利用や建築物等の適正な規制・誘導により、駅前周辺の良好な街並みを形成するため、地区計画の目標を「伊勢崎市の玄関口としてふさわしい、にぎわいと活力あふれる市街地環境を創出すること」とします。

地区計画の方針

地区の特性に応じた土地利用を実現するために、地区を4つのブロックに区分して、それぞれの地区計画の方針を定めます。

駅南口西街区地区

商業・業務施設や公共公益施設などの導入により都市機能の拡充や土地の効率的な利用を図り、中心市街地再生の先導的な役割を担います。

駅南口東街区地区

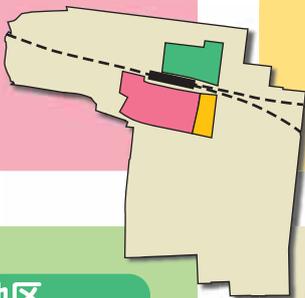
商業・業務施設や住宅系施設により、快適で魅力ある市街地環境を形成します。

駅北口駅前広場地区

商業・業務施設や住宅系施設の立地により、快適で魅力ある市街地環境の形成と、にぎわいの創出を図ります。

駅周辺地区

既存商店街の再生や居住環境の維持向上を目指し、にぎわいの拠点を形成します。また、住宅系市街地では、土地の有効活用と居住環境が調和した、安全で快適な都心居住環境を形成し、まちなか居住の促進を図ります。



※6ページの「地区計画 計画図」をご参照ください。

地区整備計画の内容

令和3年12月21日決定

地区の区分	名称	駅南口西街区地区	駅南口東街区地区	駅北口駅前広場地区	駅周辺地区
	面積	約2.8 ha	約0.6 ha	約1.7ha	約39.3 ha
地区整備計画	建築物の用途の制限	用途地域による用途制限の他に、次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。			
	建築物の敷地面積の最低限度	1. 指定道路1に面する敷地の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用に供する建築物(ただし、1階部分が事務所、店舗などの用途を兼ねるものは除く。) 2. 畜舎(床面積の合計が15mを超えるもの。) 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 集会場(業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。) 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号、第6項、第9項及び第11項に規定する営業の用に供する施設 6. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ハ)項第2号及び(ト)項第3号に掲げる事業を営む工場 8. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ト)項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	1. 畜舎(床面積の合計が15mを超えるもの。) 2. 倉庫業を営む倉庫 3. 集会場(業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。) 4. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号、第6項、第9項及び第11項に規定する営業の用に供する施設 5. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ハ)項第2号及び(ト)項第3号に掲げる事業を営む工場 7. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ト)項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	1. 指定道路3に面する敷地の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用に供する建築物(ただし、1階部分が事務所、店舗などの用途を兼ねるものは除く。) 2. 畜舎(床面積の合計が15mを超えるもの。) 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 集会場(業として葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。) 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号、第6項、第9項及び第11項に規定する営業の用に供する施設 6. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ハ)項第2号及び(ト)項第3号に掲げる事業を営む工場 8. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ト)項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号、第6項、第9項及び第11項に規定する営業の用に供する施設
	壁面の位置の制限	1. 指定道路1に面する側は、建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界線までの距離は1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は50cm以上としなければならない。 2. この壁面後退区域には、移動が困難な工作物を設置してはならない。	—	1. 指定道路3に面する側は、建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界線までの距離は1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は50cm以上としなければならない。 2. この壁面後退区域には、移動が困難な工作物を設置してはならない。	—
	建築物の高さの最低限度	指定道路1に面する側の建築物は、指定道路1の道路境界線からの距離が35m以内の範囲において、次のいずれかにしなければならない。 (1) 地上2階建て以上 (2) 高さを前面道路から7m以上	指定道路2又は3に面する側の建築物(別棟の車庫及び物置を除く。)は、次のいずれかにしなければならない。 (1) 地上2階建て以上 (2) 指定道路2又は3に面する側の各部分の高さを前面道路から7m以上	—	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 形態・意匠 (1) 街並みの連続性に配慮し、周囲と調和する形態・意匠、素材を用いるか、同等の効果が得られる処理を工夫する。 (2) 歩道に面する建物低層部については、ぎわいを感じられる工夫を施すようにする。 (3) 屋外階段、設備等が歩道側に配置される場合は、露出を避けるとともに、建築物本体と同等の素材を極力用いるようにする。 2. 色彩 (1) 建築物の外壁等の基調色については、天空、緑などの「自然」を活かす風合い、商品や街で活動する人々を引き立てるよう低明度・彩度を基本とする。 (2) 強調色として用いる色数はできるだけ少なくするとともに、際立つ色彩の使用面積は最小限度に留める。 3. 屋外広告物及びこれを掲出する物件 (1) 指定道路1、指定道路2又は指定道路3に面する敷地に設置する広告・看板等は、自己の用に供するもので、自己の敷地内に設置するものとし、かつ美観・風致を害しないものとする。 (2) 次のいずれかに該当する広告は、指定道路1に面する敷地に設置してはならない。 (ア) 建築物の屋上又は屋根に設置する広告物等 (イ) 広告板・広告塔(自立看板)で高さ7mを超える広告物等 (3) 次のいずれかに該当する広告は、指定道路2又は指定道路3に面する敷地に設置してはならない。 (ア) 建築物の屋上又は屋根に設置する広告物等 (イ) 広告板・広告塔(自立看板)で高さ7mを超える広告物等 (ウ) 壁面広告物で一面が25mを超えるもの、又は合計で当該壁面面積の3分の1を超える広告物等			
	垣又はさくの構造の制限	指定道路1～3に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。 ただし、次のいずれかに該当するものを除く。 1. 前面道路から高さ60cm以下のフェンス等の基礎 2. 前面道路から高さ60cm以下のブロック塀等 3. 前面道路に面する門袖(門柱含む。)で片側の幅が2m以下の部分			

地区整備計画のルールの内容

建築物の用途の制限

制限する
建築物
✕

駅南口西街区地区

商業地域に建築できない建築物に加え、指定道路 1 又は指定道路 3 に面する敷地の 1 階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用に供する建築物など地区整備計画に定める建築物を建築することができません。

※指定道路 1 又は指定道路 3 とは、6 ページの「地区計画 計画図」をご参照ください。

駅北口駅前広場地区

駅南口東街区地区

商業地域に建築できない建築物に加え、地区整備計画に定める建築物を建築することができません。

駅周辺地区

用途地域の建築物の制限に加え、地区計画に定める建築物を建築することが出来ません。

※詳細は、2 ページの「建築物の用途の制限」欄をご参照ください。

建築物の敷地面積の最低限度

駅南口西街区地区

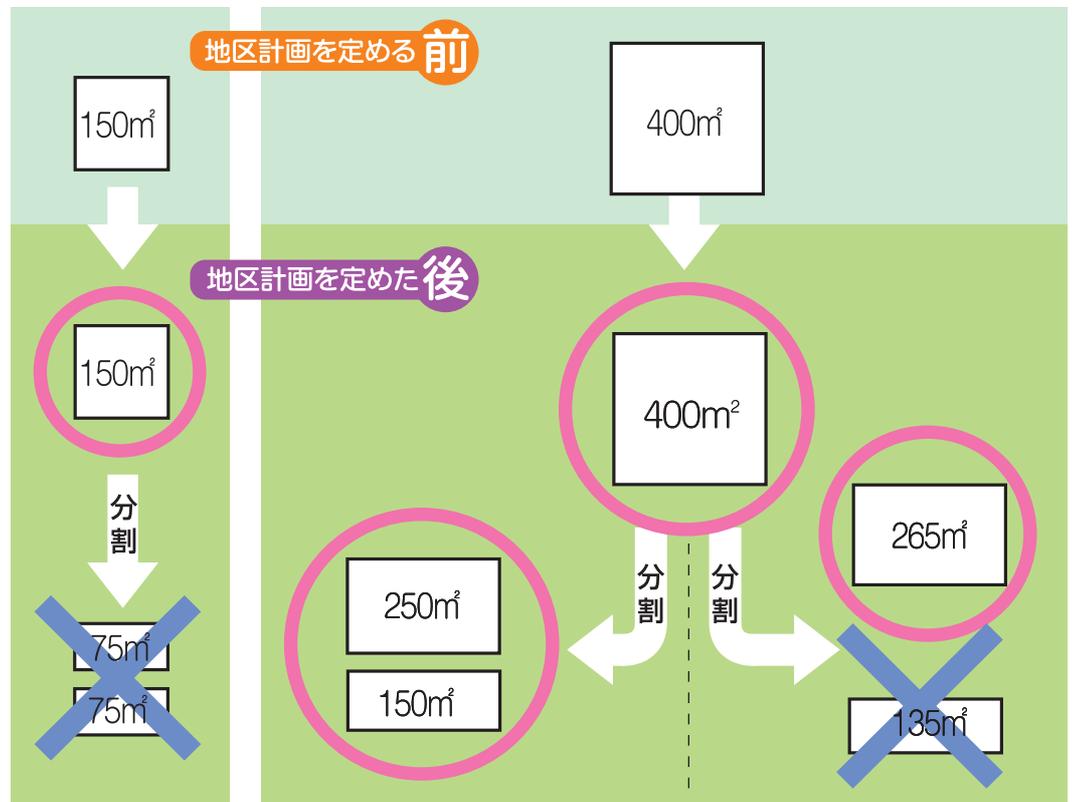
駅南口東街区地区

駅北口駅前広場地区

150㎡
以上

○ 建物を建てる敷地として利用できます。

✕ 150㎡未満は建物を建てる敷地として利用できません。

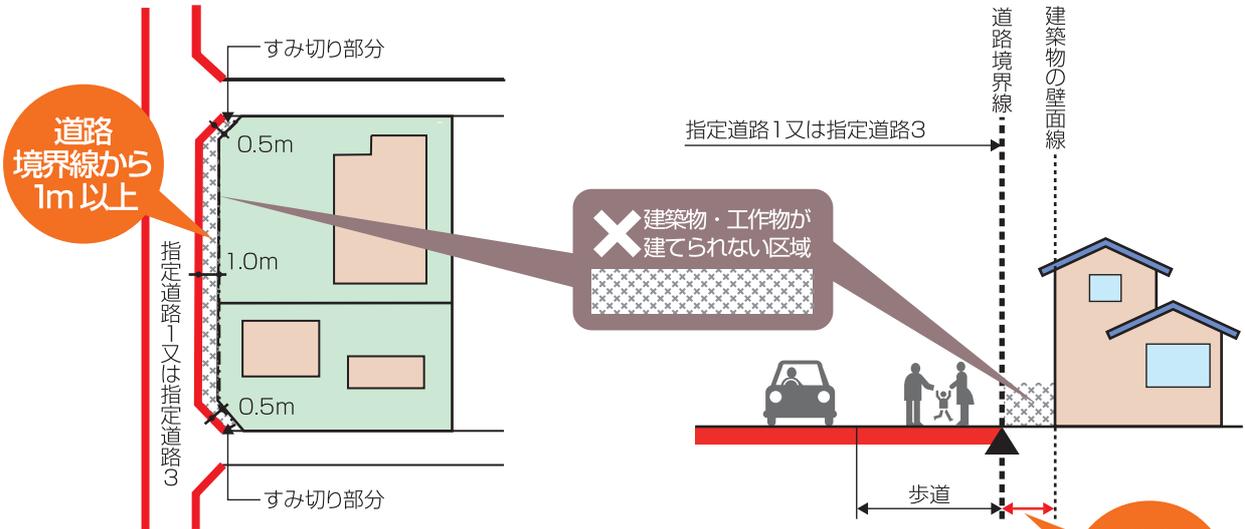


※土地区画整理事業により換地された土地の面積が150㎡未満で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用する場合を除きます。

壁面の位置の制限

駅南口西街区地区

駅北口駅前広場地区



- 指定道路1又は指定道路3の道路境界線から建築物の壁面線までの距離は、「1m以上」とする。(すみ切り部分は、「50cm以上」)
- 指定道路1又は指定道路3から建築物の壁面線までの区域に移動が困難な工作物は設置できません。

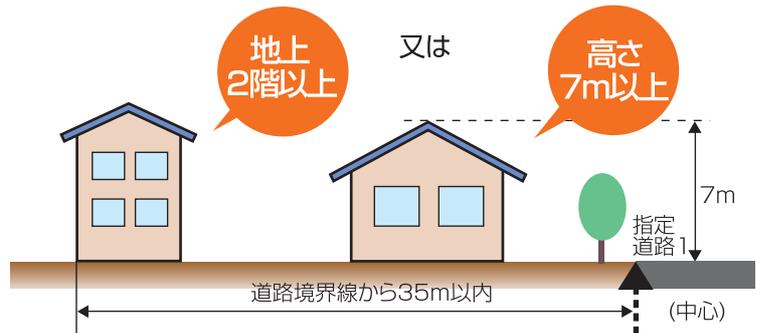
※指定道路1又は指定道路3とは、6ページの「地区計画 計画図」をご参照ください。

建築物の高さの最低限度

駅南口西街区地区

- 指定道路1に面する側の建築物

※指定道路1とは、6ページの「地区計画 計画図」をご参照ください。

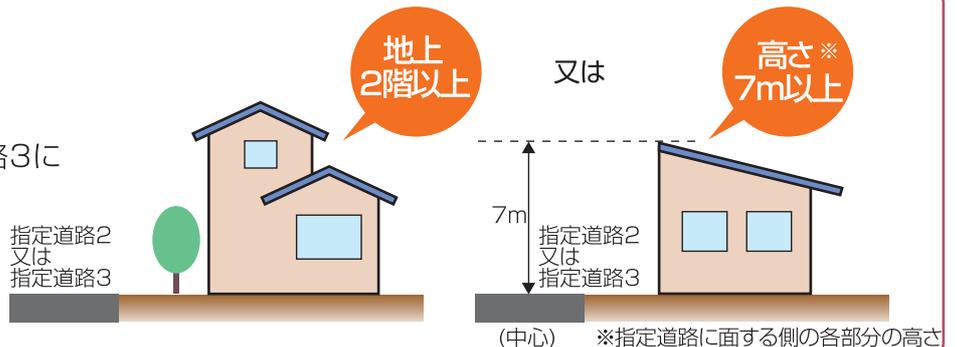


駅南口東街区地区

駅北口駅前広場地区

- 指定道路2又は指定道路3に面する側の建築物

※指定道路2又は指定道路3とは、6ページの「地区計画 計画図」をご参照ください。



建築物等の形態又は意匠の制限

● 形態・意匠

駅南口西街区地区

駅南口東街区地区

駅北口駅前広場地区

- 周囲と調和する形態・意匠、素材を用いるか、同等の効果が得られる処理を工夫する。
- 歩道に面する建物低層部は、にぎわいが感じられる工夫を施す。
- 屋外階段、設備等が歩道側に配置される場合
 - ・ 露出を避ける。
 - ・ 建築物本体と同等の素材を極力用いる。

● 色彩

駅南口西街区地区

駅南口東街区地区

駅北口駅前広場地区

- 建築物の外壁等の基調色
 - ・ 低明度・彩度を基本とする。
- 強調色として用いる色数
 - ・ できるだけ少なくする。
 - ・ 際立つ色彩の使用面積は最小限度に留める。



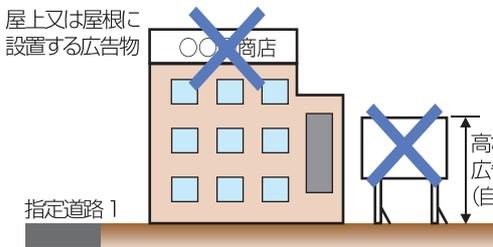
● 屋外広告物及びこれを掲出する物件

駅南口西街区地区

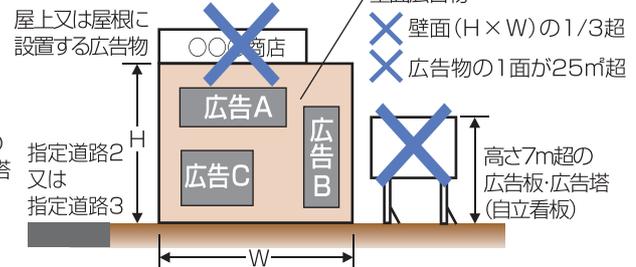
駅南口東街区地区

駅北口駅前広場地区

○ 自家用広告物で自己の敷地内に設置するもの
かつ美観・風致を害しないもの



○ 自家用広告物で自己の敷地内に設置するもの
かつ美観・風致を害しないもの



※指定道路1～3とは、6ページの「地区計画 計画図」をご参照ください。

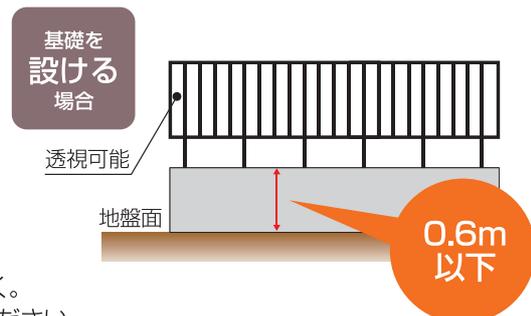
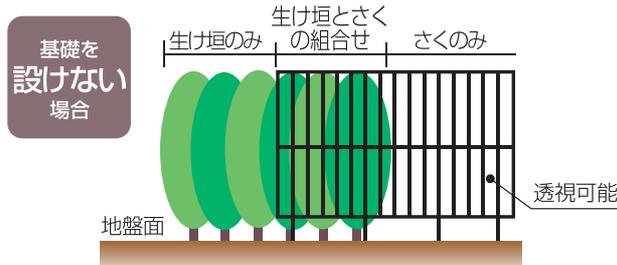
垣又はさくの構造の制限

駅南口西街区地区

駅南口東街区地区

駅北口駅前広場地区

■ 指定道路1～3に面して設ける垣又はさくの構造

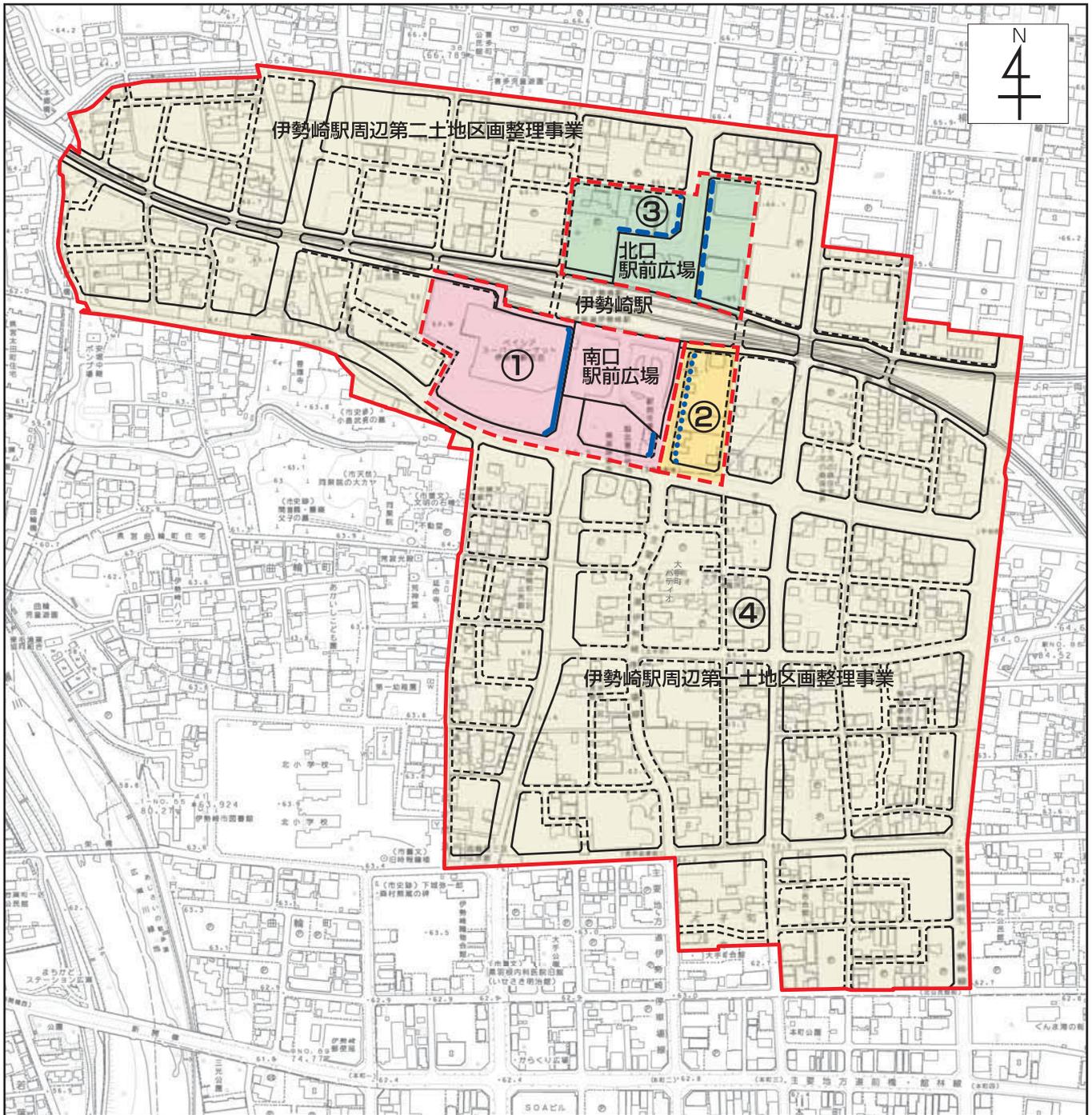


※道路に面する門袖(門柱含む)で片側の幅が2m以下の部分は除く。

※指定道路1～3とは、6ページの「地区計画 計画図」をご参照ください。

※指定道路1又は指定道路3においては、壁面後退区域(道路境界線から1m以内)への垣又はさくの設置はできません。

地区計画 計画図(伊勢崎駅周辺地区)



凡例

[地区の表示]

- 地区計画区域 約 44.4ha
(土地区画整理事業施行地区)
- ① 駅南口西街区地区 約 2.8ha
- ② 駅南口東街区地区 約 0.6ha
- ③ 駅北口駅前広場地区 約 1.7ha
- ④ 駅周辺地区 約 39.3ha

[指定道路の表示]

- 指定道路 1
- 指定道路 2
- 指定道路 3

- 都市計画道路
- 区画道路

0 100 200m

地区計画手続きの流れ

届出が必要な行為

- ①土地の区画形質の変更：土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
- ②建築物の建築：建築物を建てる時（増改築、移転を含む〔床面積10㎡未満のものも含む。〕）
- ③工作物の建設：広告塔や看板、擁壁などの工作物を建設するとき（増改築、移転を含む）、
垣・さくを設置するとき
- ④建築物等の用途の変更：建築物や工作物の用途を変更するとき
- ⑤建築物等の形態又は意匠の変更：建築物や工作物の形態・意匠、色彩などを変更するとき

届出に必要な書類(正副2部)

- ①届出書
- ②添付書類……届出する行為によって異なります。（下記参照）

A. 土地の区画形質の変更

- ①区域図：縮尺 1/1,000 以上
- ②設計図：縮尺 1/100 以上
- ③その他

B. 建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更、垣・さくの設置

- ①配置図：縮尺 1/100 以上
- ②平面図：縮尺 1/50 以上
- ③立面図：縮尺 1/50 以上
- ④その他

C. 建築物等の形態又は意匠の変更

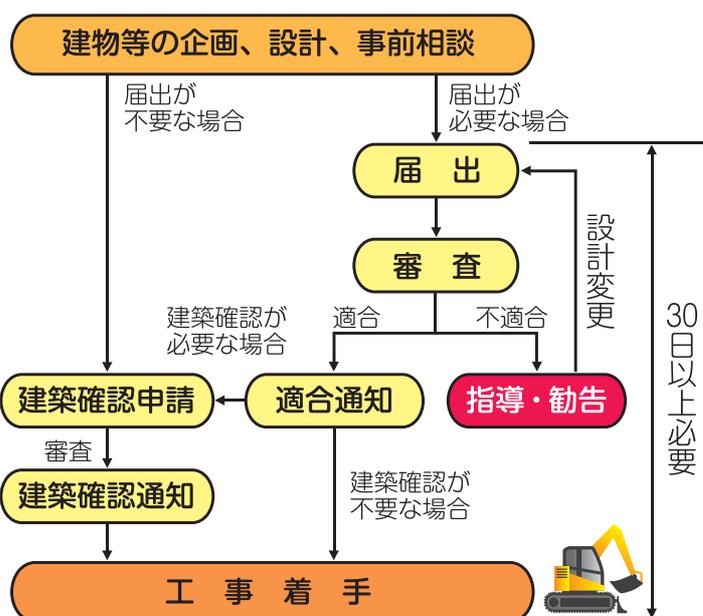
- ①配置図：縮尺 1/100 以上
- ②立面図：縮尺 1/50 以上
- ③その他



地区計画の手続き

地区計画の地区整備計画区域内では、建築物などを新築・増改築する場合や土地の区画形質を変更する場合、工事着手の30日前までに市長（窓口：都市計画課）への届出が必要となります。

届出の内容が地区計画（まちづくりのルール）に適合しない場合には、設計変更などの必要な措置をとっていただくようお願い（勧告）することになります。



※上記手続きのほか規模等により、土地区画整理法第76条や景観まちづくり条例、屋外広告物条例などの手続きが必要となります。

お問い合わせ先 伊勢崎市 都市計画部 都市計画課 都市計画係
〒372-8501 伊勢崎市今泉町二丁目410番地 市役所東館4階

TEL:0270-27-2766

発行：伊勢崎市 都市計画部 区画整理課