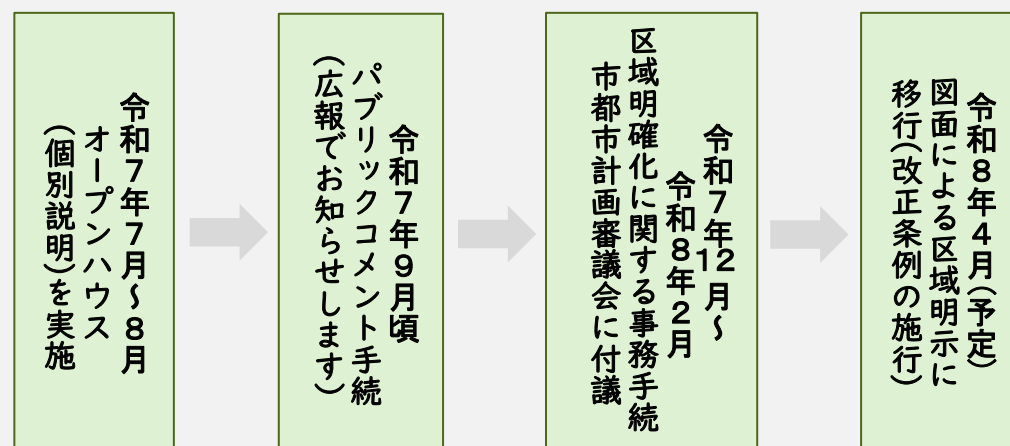


今後のスケジュール(案)



まとまりのある都市づくり に向けた取組(素案)について

都市計画法第34条第11号に基づく条例区域の明確化
伊勢崎都市計画区域

Q & A

Q.市街化調整区域とは何ですか？

A.市街化調整区域とは市街化を抑制する区域であり、農業施設や公益施設などを除き、原則として建築物を建築することができません。

Q.都市計画法第34条第11号の規定により、条例区域内で建てられるものは何ですか？

A.自己の居住の用に供する専用住宅及び兼用住宅(第一種低層住居専用地域内で建築可能な兼用住宅)のみです。

Q.条例区域外になると、新たに建築ができなくなるのですか？

A.分家住宅等、他の許可基準に該当すれば建築できます。
詳しくは建築指導課にご確認ください。

Q.条例区域外になると、建替えができなくなるのですか？

A.用途が同一の建築物で他の許可基準に該当すれば、建替えを行うことが可能です。詳しくは建築指導課にご確認ください。

Q.市街化調整区域や条例区域はどこで確認できますか？

A.市街化調整区域は、「いせさきくわまっぷ」で確認できます。
条例区域は、都市計画課窓口や市のホームページで確認できます。

Q.条例区域はいつから図面により明示されますか？

A.令和8年4月を予定しています。

※Q&Aについては、市のホームページでも公開しています。
ホームページのQ&Aは随時更新します。

■お問い合わせ

伊勢崎市役所都市計画課 TEL 0270-27-2766 FAX 0270-23-0601
Email tosikei@city.isesaki.lg.jp

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。



伊勢崎市

令和7年7月

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。



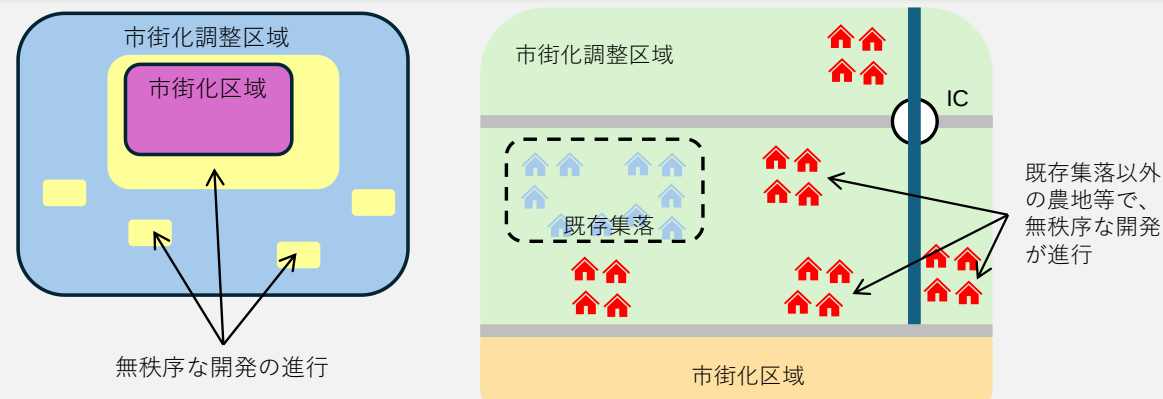


都市づくりの現状と課題、取組の必要性

現状

人口減少と少子高齢化の進行が予想される中、市では、持続可能な共生都市づくりを目指して計画的な都市づくりを進めています。旧伊勢崎地区や旧境地区の市街化区域に近接する区域を中心に低密度な市街地が郊外に拡散しています。こうした状況が続いた場合、身近な道路や上下水道などのインフラ施設の整備や維持管理が困難となるほか、市街化調整区域内の既存集落では人口減少による地域コミュニティの維持などの影響が懸念されます。

今後も将来にわたって市民が安心して安全に暮らせる都市づくりを進めていくためには、自然環境や営農環境との調和を図りながら、都市計画マスタープランに基づき、市街地の拡散の抑制と既存集落の維持、保全による、まとまりのある都市づくりに取り組んでいく必要があります。



課題

市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域であり、開発行為が制限されています。平成12年の都市計画法の改正後、本市では平成19年11月に、条例で指定された区域（条例区域）内に自己の居住の用に供する専用住宅及び兼用住宅の建築を可能とする都市計画法第34条第11号の規定について、開発許可等の基準に関する条例を施行して現在に至っています。

一方で、本市のように地形が平たんな都市では、条例区域を文言で指定していることにより、無秩序な既存集落の拡散が生じています。全国的なコンパクトシティ形成への取組に対応して、都市計画法第34条第11号の条例区域の運用について適正化を図る必要があります。

※都市計画法第34条第11号の詳細については、市ホームページをご覧ください。

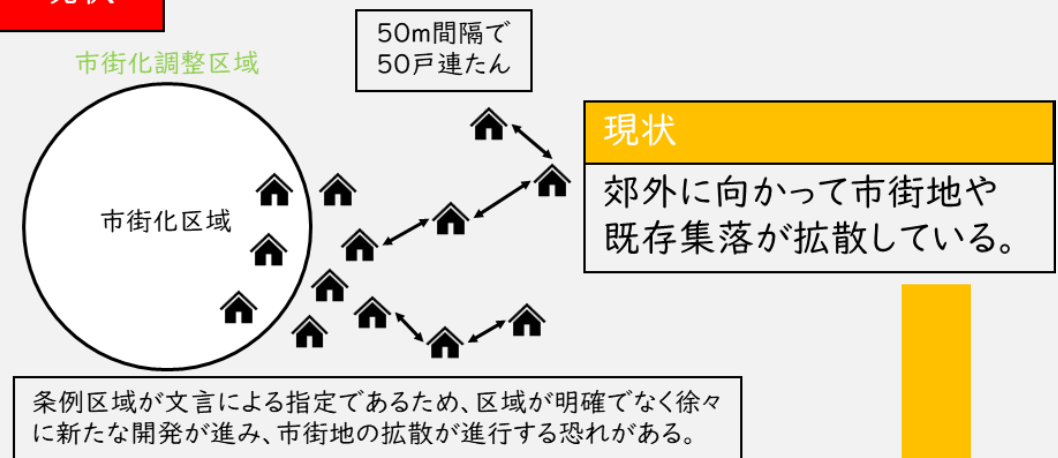
市ホームページは、表紙と4ページの二次元コードからアクセスできます。

今後の取組内容

文言による条例区域の指定では、上記のような課題が生じることから、まとまりのある都市づくりを進めるため、本市においても都市再生特別措置法の改正や国からの技術的助言に基づき、条例区域を現在の文言による指定から、図面による指定に変更するものです。

なお、図面による条例区域の指定に変更されますが、現在の条例区域の範囲や許可基準は、概ね変更はありません。

現状



現状

郊外に向かって市街地や既存集落が拡散している。

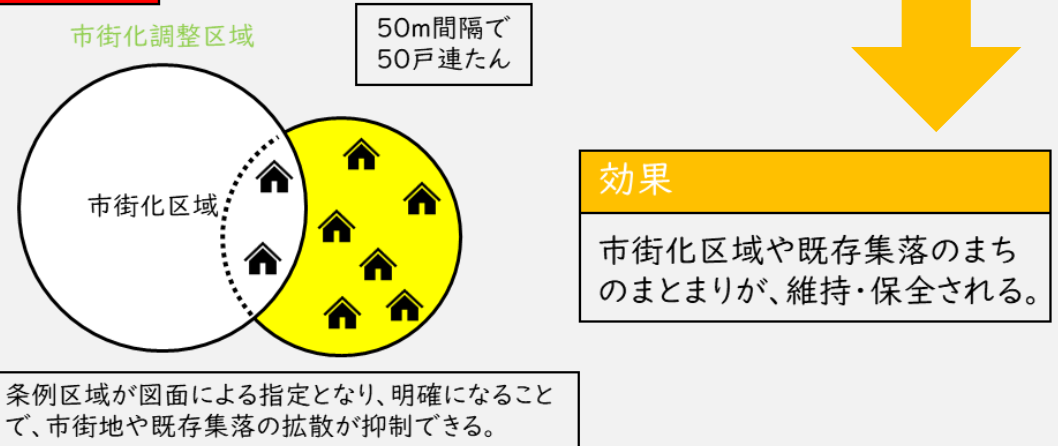
国の動き

- 都市再生特別措置法の改正
- 法改正に関連する国の技術的助言

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

今後



効果

市街化区域や既存集落のまちのまとまりが、維持・保全される。



区域を指定する際の基本方針(案)

- 条例で指定する区域の境界線については、原則として現在の既存集落を基本に、地形地物（道路・水路等）で定めます。
 - 農振農用地や浸水想定区域（※）については、条例区域内にあっても、都市計画法第34条第11号による許可の対象となりません。
 - 農地転用等の関係法令の諸手続は、条例区域内であっても必要となります。
- ※浸水想定区域とは、水防法第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域を指します。