

# 田中町地区



## 地区計画の手引き

平成 25 年 9 月 27 日 (決定)

平成 29 年 3 月 23 日 (変更)

## 目 次

- 方針の内容 . . . . . 1
- 地区整備計画の内容 . . . . . 2
- 総括図・用途地域図 . . . . . 4
- 地区計画の内容の趣旨及び解説 . . . . . 5
- 建築物等に関する事項 . . . . . 6
- 地区施設の配置及び規模 . . . . . 8



<当初決定>平成 25 年 9 月 27 日 (伊勢崎市告示第 141 号) <最終変更>平成 29 年 3 月 23 日 (伊勢崎市告示第 49 号)

<b>名 称</b>		田中町地区
<b>位 置</b>		伊勢崎市田中町の一部
<b>面 積</b>		約 34.1ha
<b>地区計画の目標</b>		<p>本地区は伊勢崎市の西部に位置し、都市計画道路 3・4・15 号伊勢崎高崎線沿道及び既成市街化区域と県道駒形柴町線に挟まれて立地する地区である。</p> <p>本地区は産業拠点に位置づけられた伊勢崎宮郷工業団地及び都市基盤整備が図られた既成市街地に隣接することから、幹線道路沿道の立地を活かした土地利用の増進並びに建築物の用途の制限等を行うことにより、良好な居住環境の保全及び新たな住宅地の創出により、周辺地域と一体となった職住近接のまちづくりを進める。</p>
<b>区域の整備、開発及び保全に関する方針</b>	<b>土地利用の方針</b>	<p>本地区を 3 つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>(幹線道路沿道地区)</p> <p>既存住宅地の居住環境向上に向けた地区施設の改善を図るとともに、幹線道路沿道の立地を活かした沿道サービス施設等の複合型土地利用の誘導により生活利便性の向上と土地の合理的な活用を図る。</p> <p>(居住環境保全地区)</p> <p>既存の住宅地に不足する地区施設の確保及び改善により良好な居住環境の保全を図る。</p> <p>(居住環境創造地区)</p> <p>計画的な地区施設の一体的整備を図ることで、新たに良好な住宅市街地の形成を図る。</p>
	<b>地区施設の整備の方針</b>	<p>地区内の生活利便性、安全性及び防災性の向上を図るため、街区公園の新設及び狭幅員道路の拡幅、並びに住宅市街地形成を促進するための生活道路を新設する。</p>
	<b>建築物等の整備の方針</b>	<p>(幹線道路沿道地区)</p> <p>複合型土地利用の促進に際し、既存住宅地における生活環境を損なうおそれのある建築物の用途の制限などを定める。</p> <p>(居住環境保全地区)</p> <p>良好な居住環境を保全するため、建築物の高さの最高限度などを定める。</p> <p>(居住環境創造地区)</p> <p>良好な住宅地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度の制限により敷地の細分化を防ぐとともに、建築物の高さの最高限度や垣又はさくの構造の制限などを定める。</p>

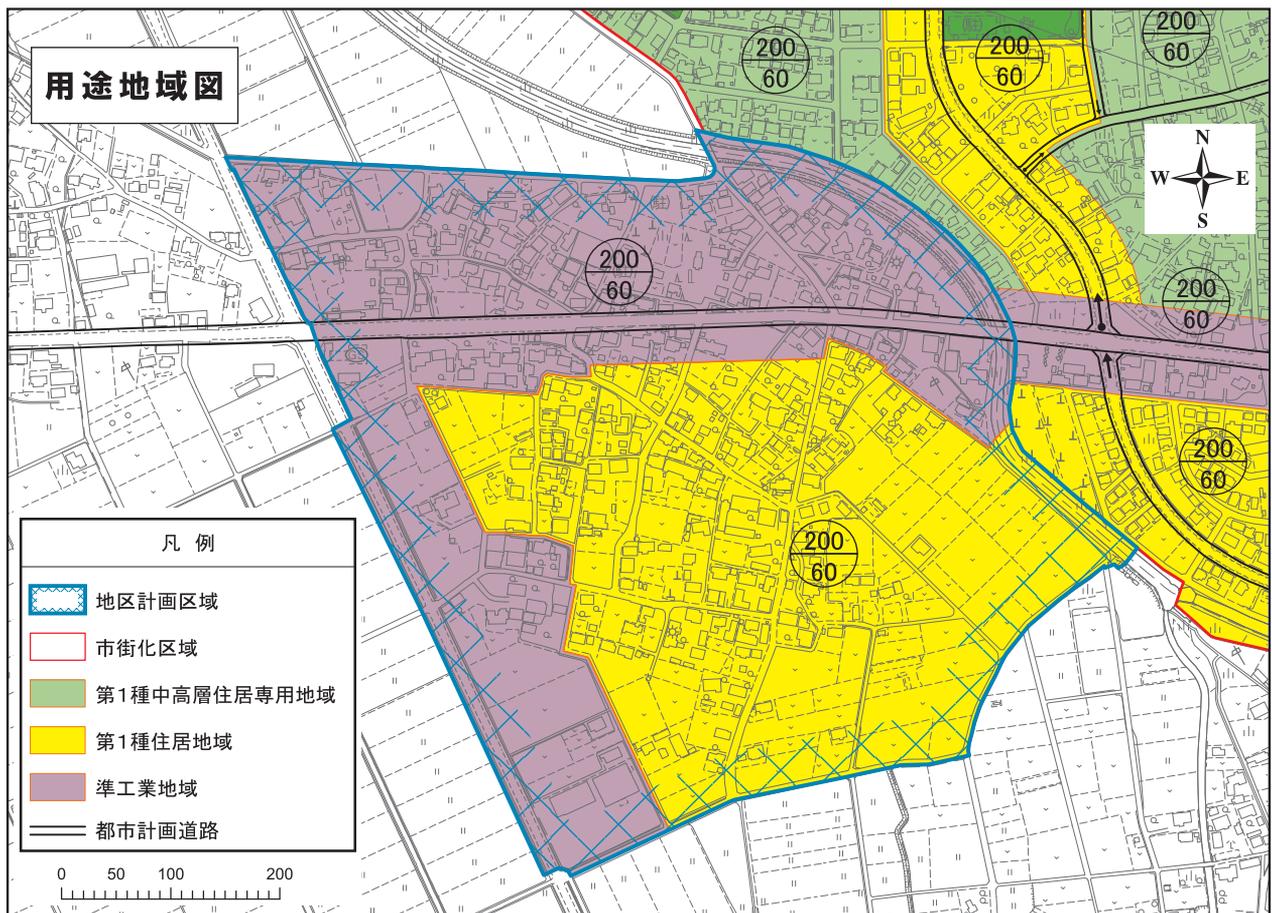
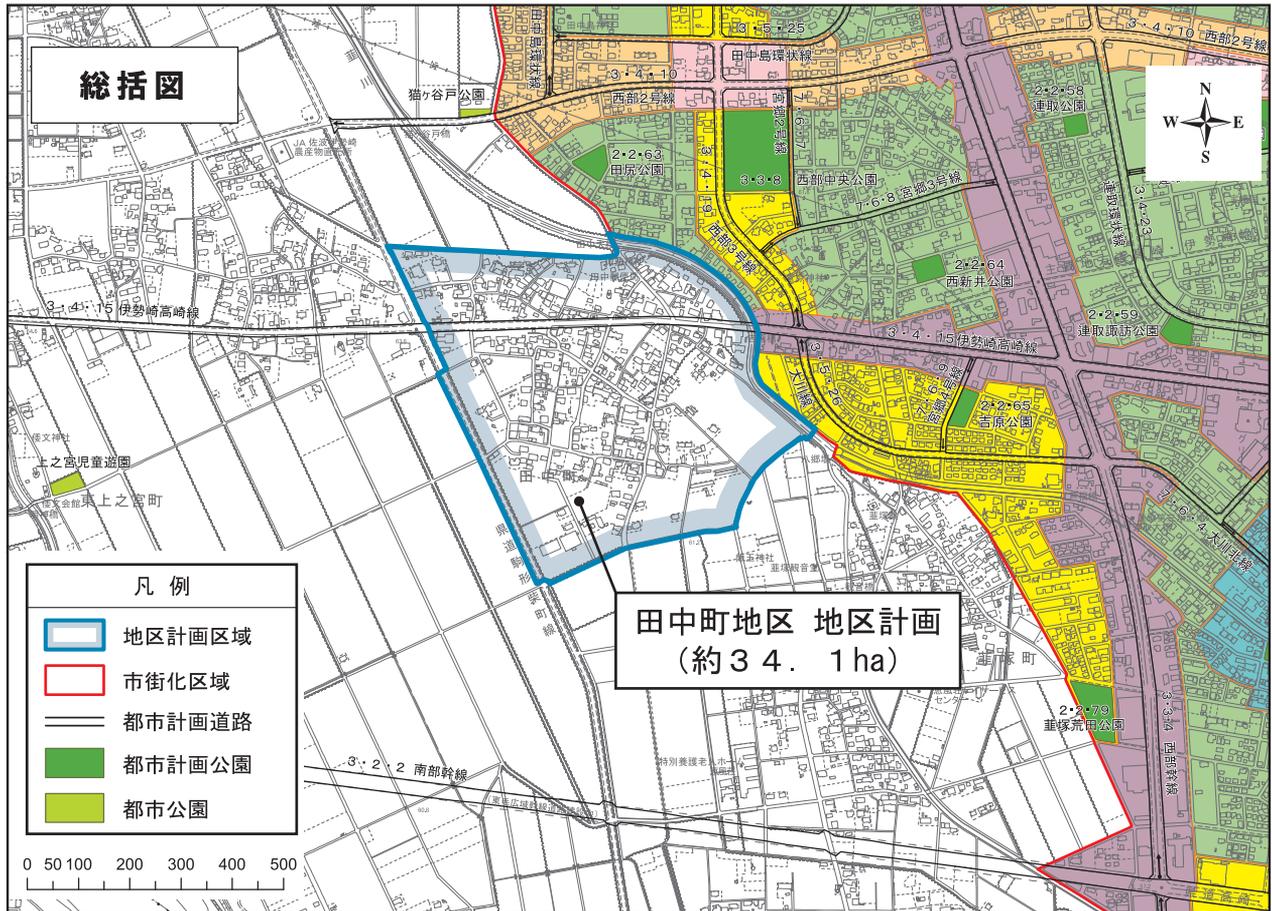


地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路		1号線 幅員 6.0m、延長 約450m		
				2号線 幅員 6.0m、延長 約58m		
				3号線 幅員 6.0m、延長 約25m		
				4号線 幅員 6.0m、延長 約165m		
				5号線 幅員 6.0m、延長 約105m		
				6号線 幅員 6.0m、延長 約130m		
				7号線 幅員 5.0m、延長 約40m		
				8号線 幅員 5.0m、延長 約55m		
				9号線 幅員 6.0m、延長 約90m		
				10号線 幅員 6.0m、延長 約120m		
				11号線 幅員 6.0m、延長 約110m		
				12号線 幅員 6.0m、延長 約255m		
				13号線 幅員 6.0m、延長 約50m		
		公 園		1号公園 約2,500㎡		
2号公園 約2,500㎡						
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	居住環境保全地区	居住環境創造地区
			面積	約17.1ha	約10.9ha	約6.1ha
次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。						
			<ul style="list-style-type: none"> <li>1. キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>2. マージャン屋、ぱちんこ屋、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</li> <li>3. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの</li> <li>4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築物等（昭和25年政令第338号）第130条の6の2で定める運動施設 ※1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築物等（昭和25年政令第338号）第130条の6の2で定める運動施設 ※1</li> <li>2. ホテル又は旅館</li> </ul>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	5. カラオケボックスその他これに類するもの 6. ホテル又は旅館 7. 倉庫業を営む倉庫 8. 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の8の2で定めるものに供する建築物※2でその用途に供する部分の合計が10,000㎡を超えるもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	—	150㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上後退すること。		
		建築物の高さの最高限度	—	12m	
		垣又はさくの構造の制限	—	道路に面す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、フェンス等の基礎で高さが0.6m以下のもの又は門袖（門柱を含む）で片側の幅が2m以下の部分にあってはこの限りではない。	

※1 建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設とは、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場とする。

※2 建築基準法施行令第130条の8の2で定めるものに供する建築物とは、場外勝舟投票券発売所とする。

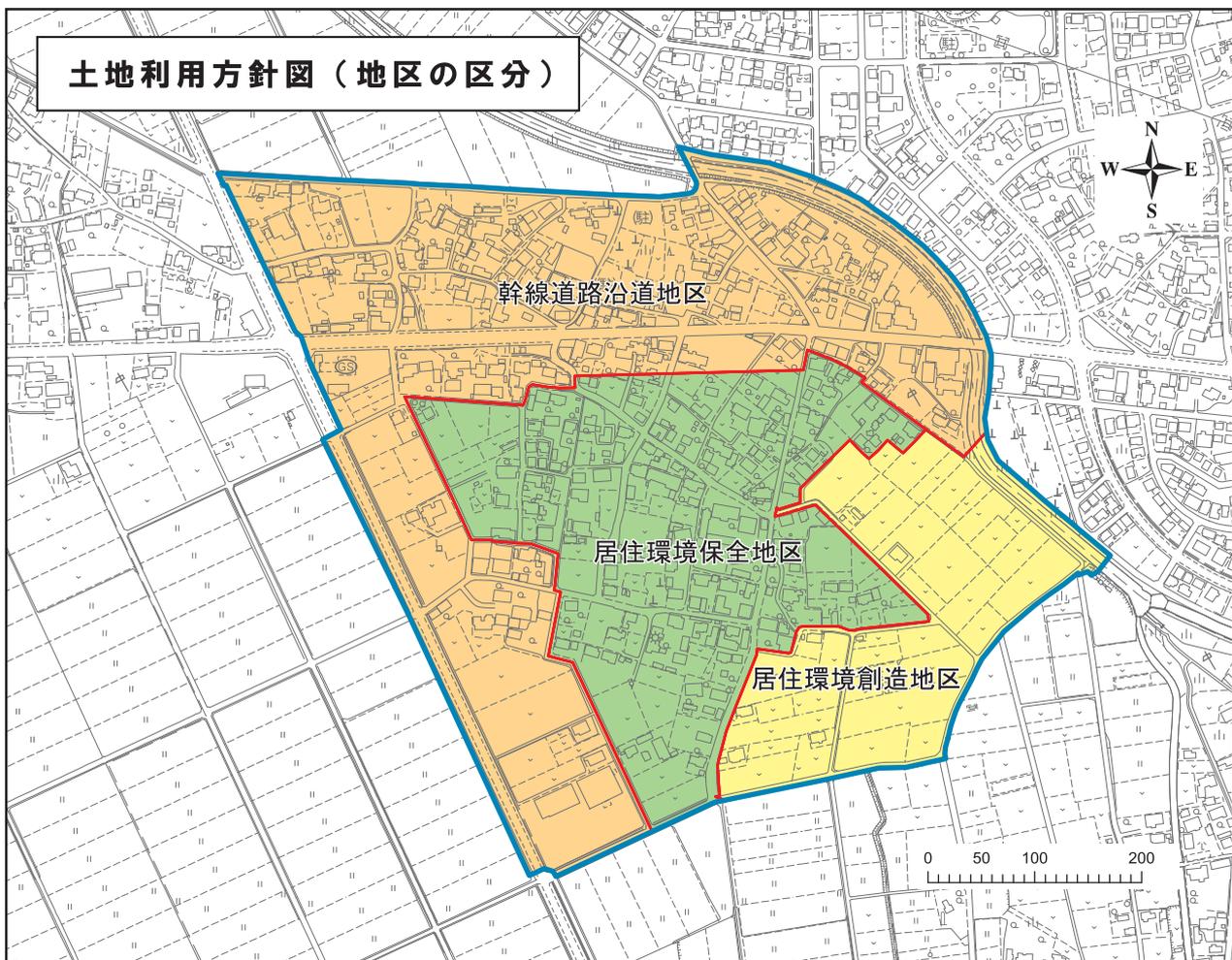


## 地区計画の内容の趣旨及び解説

田中町地区は、『用途地域』の指定により、建築物の用途、容積率・建ぺい率などが制限されています。さらに、『地区計画』の指定により、“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール（地区整備計画）”が定められています。

田中町地区地区計画では、良好な居住環境の保全及び新たな住宅地の創出により、隣接する工業団地と一体となった職住近接のまちづくりを目指しており、その実現に向けて、地区計画に定められたルールに基づいて建物の建築等を行っていただく必要があります。

なお、田中町地区は、土地利用の方針により地区を3つに区分しており、地区別に建築物等に関する制限などを地区整備計画に定めています。





# 建築物等に関する事項

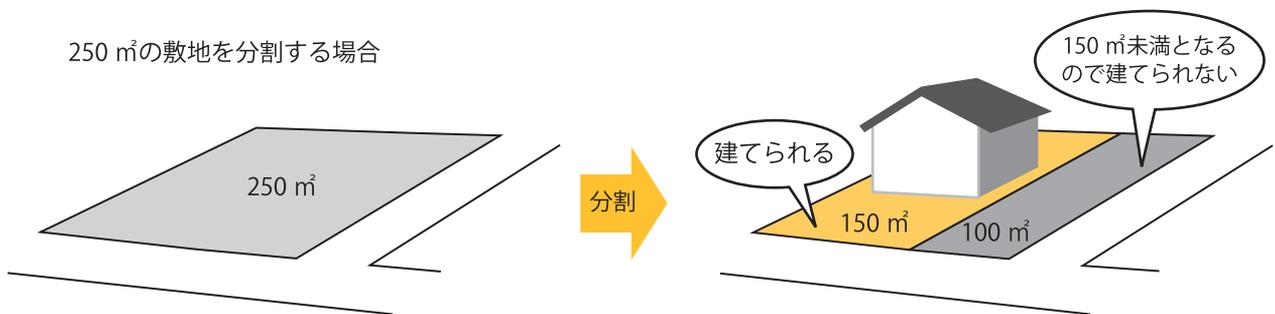
## 1 建築物の用途の制限

- **幹線道路沿道地区**では、準工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はできません。（P2 及びP3 の表参照）
- **居住環境保全地区・居住環境創造地区**では、第1種住居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はできません。（P2 及びP3 の表参照）

## 2 建築物の敷地面積の最低限度

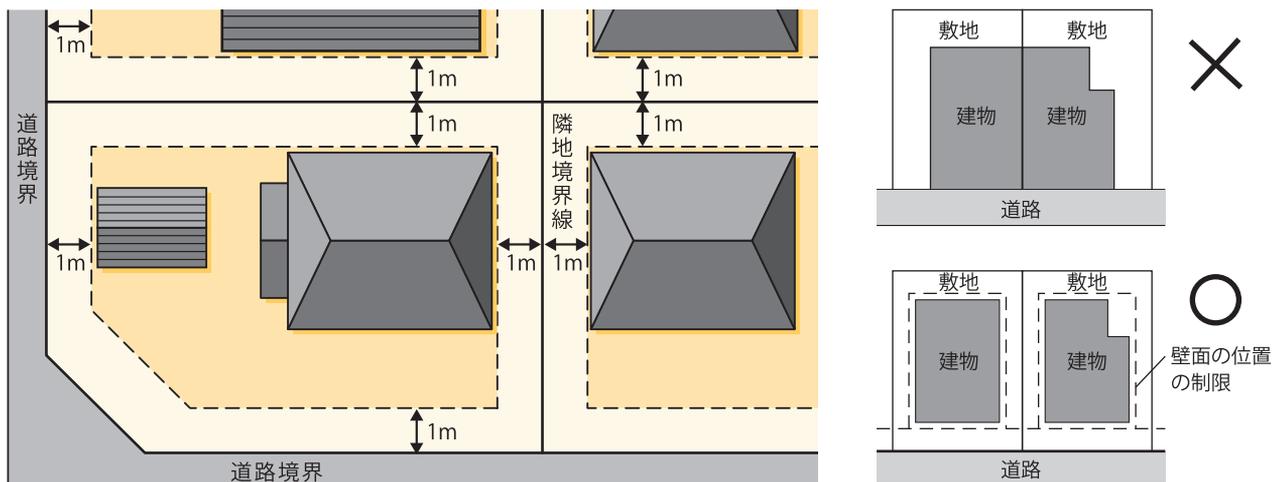
- **居住環境創造地区**では、ゆとりある居住環境を確保するため、建築物の敷地面積を150㎡以上にする必要があります。

250㎡の敷地を分割する場合



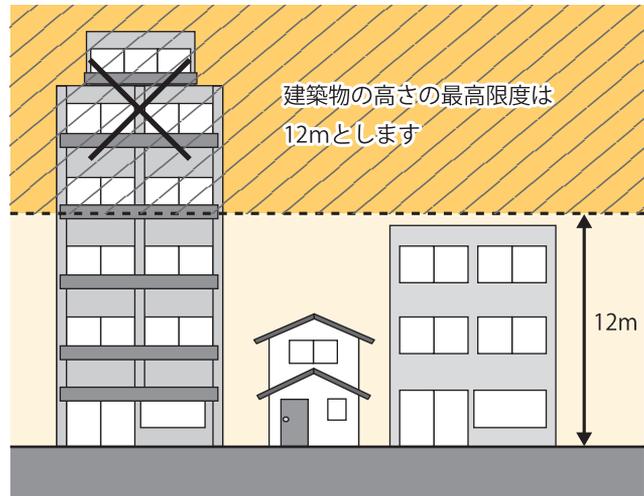
## 3 壁面の位置の制限

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線又は隣地境界線までの距離は、**すべての地区（幹線道路沿道地区、居住環境保全地区、居住環境創造地区）**において、1m以上後退させる必要があります。



## 4 建築物の高さの最高限度

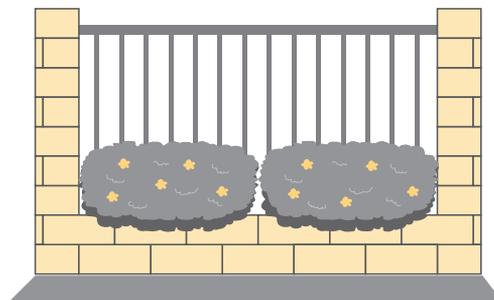
- 居住環境保全地区・居住環境創造地区では、12mを超える高さの建築物は建てられません。



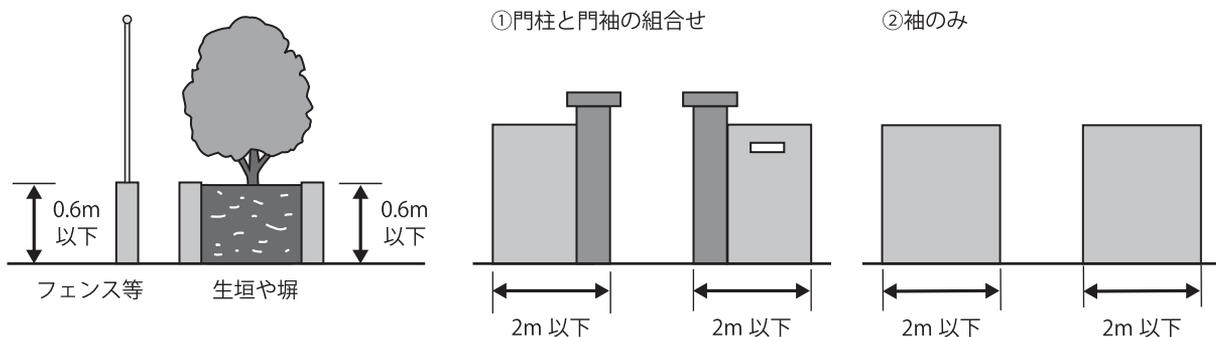
## 5 垣又はさくの構造の制限

- 居住環境創造地区では、道路に面する垣又はさくの構造を、生垣又は透視可能なフェンス等とする必要があります。ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6m以下のもの、又は門袖（門柱を含む）で片側の幅が2m以下のものは、特に制限はありません。

透視性のある塀の例

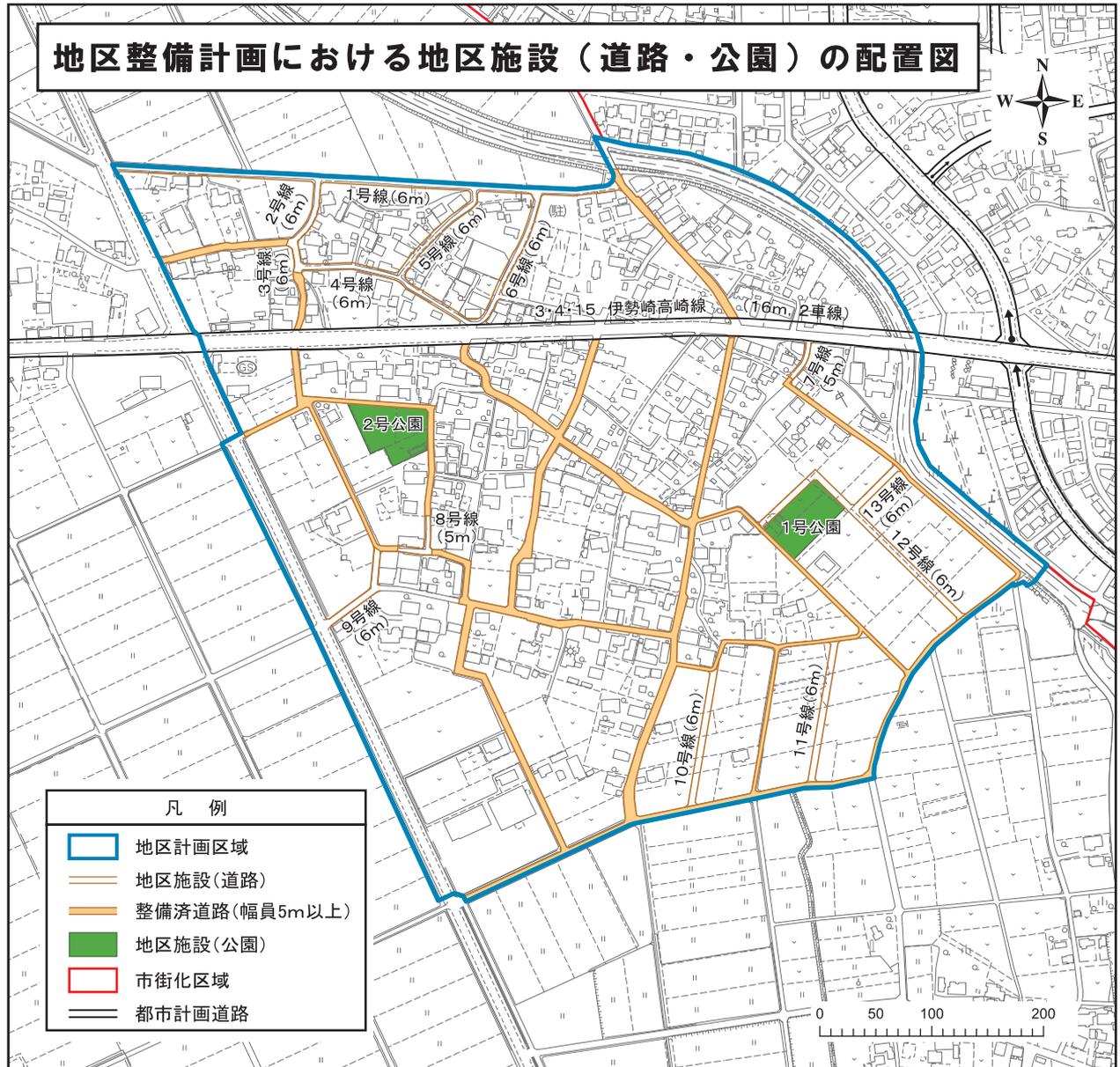


認められる垣又はさくの構造





## 地区施設の配置及び規模



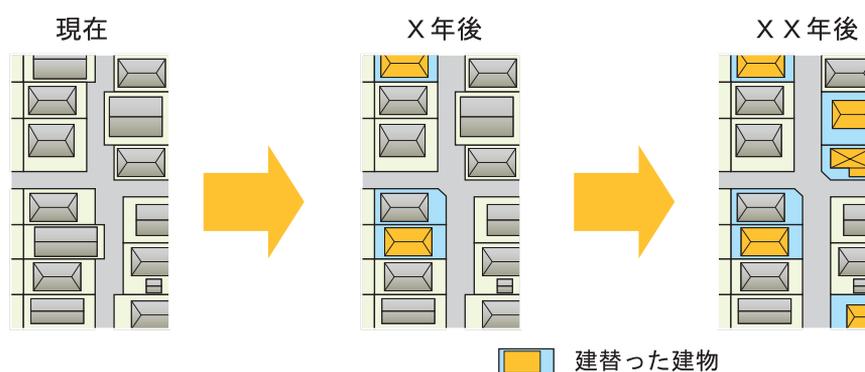
## 1 道路の整備

### 1 幹線道路沿道地区・居住環境保全地区

狭い道が多いため、私たちが日常生活をしていくうえで、通行上、環境衛生上の問題があるばかりでなく、地震や火災などの災害時には消防、救急活動に支障をきたすことも予想されます。

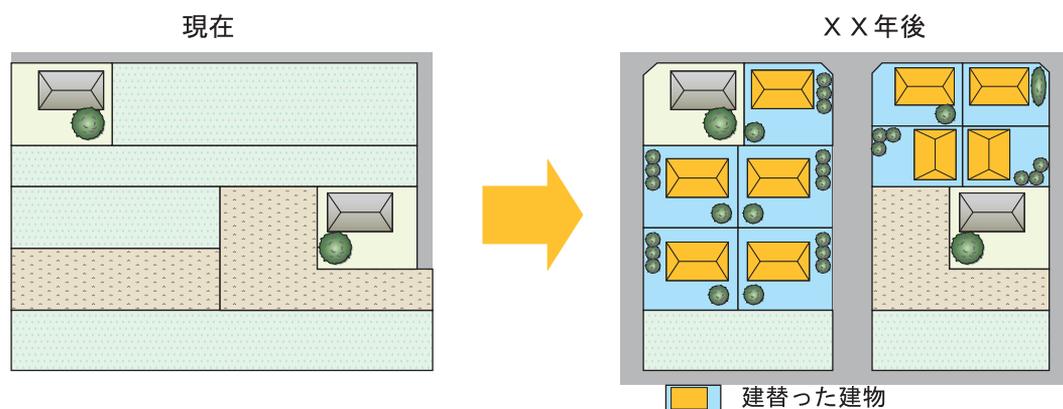
日常生活はもとより緊急時も考慮し、安心して安全に暮らせるように道路の整備を行います。

既存の道路を生かしながら、建築物の建替え等に合わせてゆとりある安全な道路空間を確保します。



### 2 居住環境創造地区

市街化区域に伴う宅地化の促進に際し、現状のままでは、土地の奥行きが長いことから、個人で通路などを設けなくては土地の有効活用ができなく、結果として無秩序な宅地化が心配されることから、新たに道路の整備を行います。



## 2 公園の整備

田中町地区には、現状では公園はありません。周辺の公園配置の状況から、地区の人たちが歩いて利用できる公園「街区公園」を2箇所、配置します。

