

中心市街地整備事務所からのお知らせ

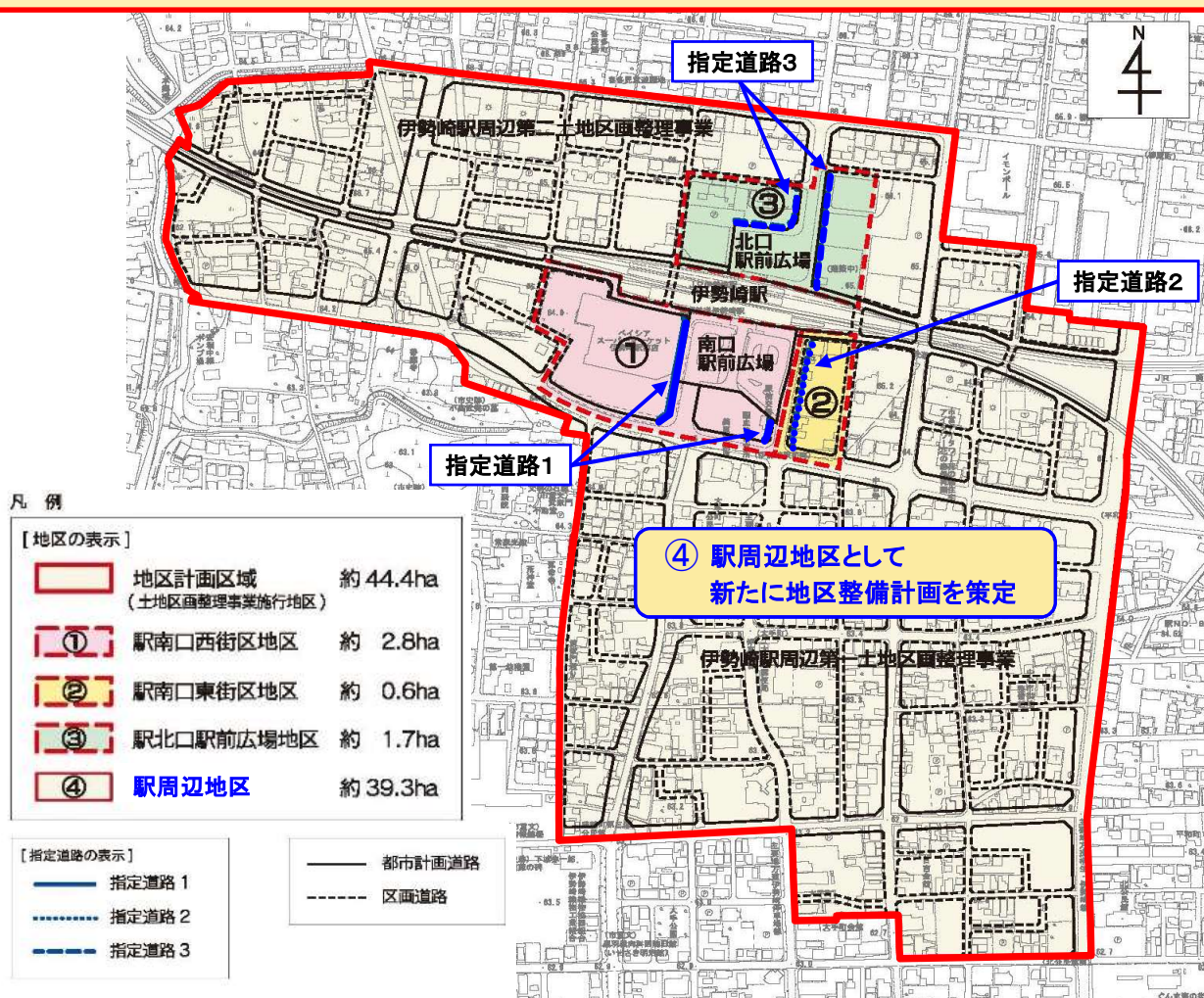
令和3年3月

★ 伊勢崎駅周辺地区のまちづくりルール (地区計画及び特別用途地区)の変更(案)について

■ 今回の変更点

伊勢崎駅周辺地区全域に 店舗型風俗営業施設の建築が制限されます

- 今後も良好な街並みの維持に努めてほしいという地元住民の皆様の声を踏まえて、**④駅周辺地区** に店舗型風俗施設の建築を制限します。
- **①～③地区**の店舗型風俗施設の建築制限を **④駅周辺地区** と同じ内容に変更します。

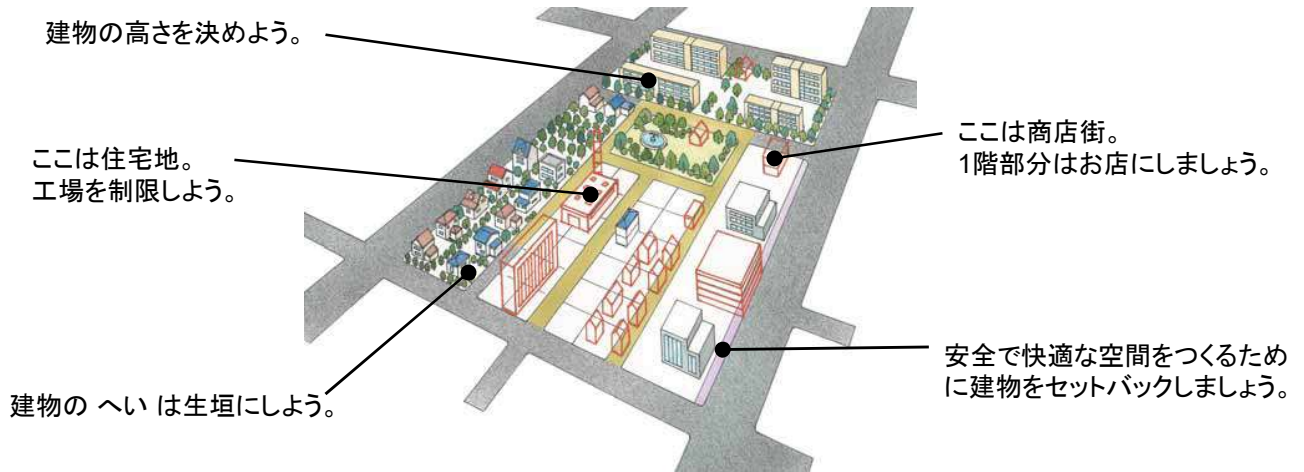


★ 地区計画 とは

地区計画とは、一定のまとまりを持った地区（比較的小さいエリア）を対象に、まちづくりの目標・方針を定め、その方針を実現するために、地域の皆さんの意見を反映して、土地や建物の利用に関する制限など、きめ細かなルールを定めるものです。

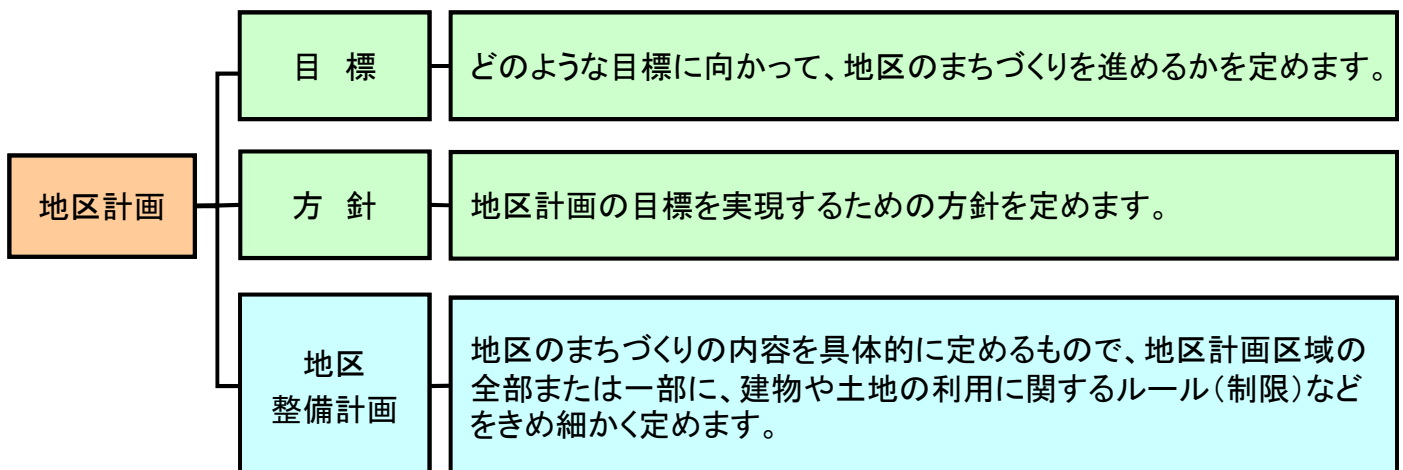


地区計画で定められる
まちづくりのルールの例



★ 地区計画 の内容

地区計画は、次の3つの内容から成り立っています。



★ 地区整備計画に定められるルール概要



★ 伊勢崎駅周辺地区計画の目標と方針

目標

伊勢崎市の中心市街地に位置し、駅周辺の良い街並みを形成するために、「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」を目標としています。

方針

地区を4つのブロックに区分して、それぞれの地区の特性に応じた土地利用の方針を定めてあります。

① 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う。

② 駅南口東街区地区

商業・業務施設や住宅系施設により、快適で魅力のある市街地環境を形成する。

③ 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、快適で魅力のある市街地環境の形成とにぎわいの創出を図る。

④ 駅周辺地区

名称変更

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する。

また、土地の有効利用と居住環境が調和した安全で快適な住宅地を形成し、まちなか居住の促進を図る。

現在の地区整備計画

現在①～③のブロックで、それぞれの地区の特性に応じた建物や土地の利用に関する具体的な制限(ルール)である「地区整備計画」が定められています。具体的には、特定の風俗施設や工場などの建築、広告物の設置などについて制限を設けています。

★ 伊勢崎駅周辺地区整備計画 の内容について

- 地区整備計画に、『**駅周辺地区**』を追加し、店舗型風俗施設の建築を制限します。
- **3つのブロックの店舗型風俗施設の建築制限を、駅周辺地区と同じ内容に変更します。**

※指定道路については 1 ページを参照してください。

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2.8ha	約0.6ha	約1.7ha	約39.3ha
建築物等の整備に関する事項	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。			
		<ol style="list-style-type: none"> 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。) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの。) 倉庫業を営む倉庫 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。) 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項に規定する風俗営業の用に供する施設 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場その他これらに類するもの 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(へ)項第2号及び(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)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 	<ol style="list-style-type: none"> 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの。) 倉庫業を営む倉庫 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。) 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項に規定する風俗営業の用に供する施設 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場その他これらに類するもの 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(へ)項第2号及び(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)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 	<ol style="list-style-type: none"> 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。) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの。) 倉庫業を営む倉庫 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。) 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項に規定する風俗営業の用に供する施設 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場その他これらに類するもの 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(へ)項第2号及び(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)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 	<ol style="list-style-type: none"> 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項に規定する風俗営業の用に供する施設

新設

変更

変更

伊勢崎駅周辺地区計画区域全域で店舗型風俗営業施設の建築物は建築できなくなります



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2.8ha	約0.6ha	約1.7ha	約39.3ha
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ (ただし、土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは除く。)			—
	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) 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、にぎわいが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物は、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)で高さが7mを超える広告物等 (3) 次のいずれかに該当する広告物は、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)で高さが7mを超える広告物等 (ウ) 壁面広告物で一面が25㎡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			—

★地区計画の実現の方法

地区計画によるまちづくりは、次の手続きにより実現されていきます。

■届出制度・勧告制度

- ・「地区整備計画」が制定されている区域では、建築・開発等の行為を行う30日前までに、市長に「**行為の届出**」が必要となります。
- ・地区整備計画の内容に適合しない場合は、市長が設計の変更等について勧告を行なうことができます。

■建築条例による制限

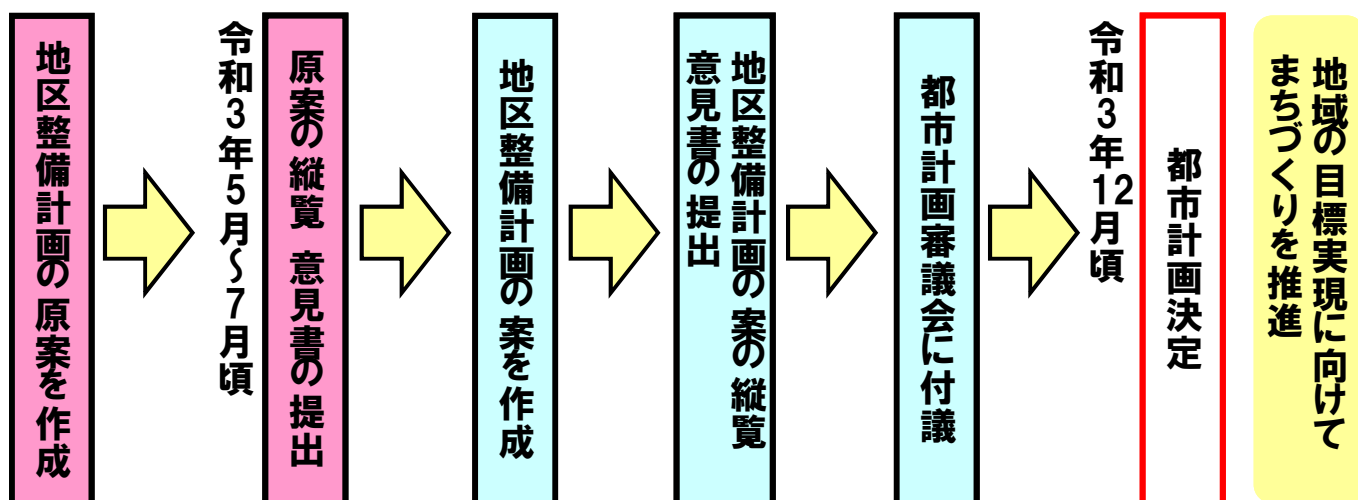
- ・建築物等の制限が条例で定められ、建築確認の対象となり、建築するには**ルールに適合する必要**があります。

★今後のスケジュール

今回お知らせした地区整備計画の原案は、都市計画として決定するための手続きを行い、令和3年12月に決定される予定です。

そして、地区整備計画に基づく建築物等の制限に関する条例は、令和3年12月に施行される予定です。

地区計画が決定するまでの流れと時期



★ 特別用途地区の変更について

変更点

今回の地区計画の変更により、④駅周辺地区 は建築物の用途の制限が掛けられます。特別業務地区の「第2種地区」の一部及び「第3種地区」は、地区計画区域の変更により制限の内容が満たされるため、特別用途地区の廃止を行うものです。これにより、伊勢崎駅周辺地区は地区整備計画の制限のみとなります。

特別用途地区とは

特別用途地区とは、用途地域が定められている一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護などの、特別の目的の実現を図るために、用途地域の指定を補完して定める地区です。伊勢崎市では特別業務地区(3地区)を指定しており、このうち「第2種地区」の一部及び「第3種地区」は伊勢崎駅周辺地区の範囲に含まれています。

●特別業務地区

第2種地区

健全な都市環境と商業地域の形成保持を目的に、準工業地域内の娯楽施設及び風俗施設の一部を制限しています。廃止

第3種地区

健全な都市環境と商業地域の形成保持を目的に、商業地域内の風俗施設の一部を制限しています。廃止

特別用途地区(第2種・第3種特別業務地区)エリア図

