

中心市街地整備部からのお知らせ

平成25年6月

★地元説明会を開催します

【説明の内容】

1. 駅周辺第一地区・第二地区のまちづくりルール(地区計画)案について
2. 駅周辺第一地区の見直し後の事業の進め方について

※説明会の際はこの資料をご持参ください。



【駅周辺第一地区の開催日程】

地区	開催日	時間	場所	電話番号
曲輪町一区	6月21日(金)	午後7時	曲輪町一区公民館	23-3847
大手町四区 平和町一区 地区外	6月23日(日)	午前10時	中心市街地整備部 2階会議室	21-7490
大手町二区	6月24日(月)	午後7時	大手町二区会議所	—
大手町一区	6月25日(火)	午後7時	大手町一区公民館	23-7875
大手町三区	6月26日(水)	午後7時	日吉会館	—
曲輪町二区	6月27日(木)	午後7時	曲輪町二区公民館	23-6966
曲輪町三区	6月28日(金)	午後7時	曲輪町三区公民館	26-5806

※区画整理事業に関する個人的なご相談については、これまでと同様に別途、個別に説明いたしますので、ご連絡ください。

また、説明内容は同じ内容となりますので、ご都合の良い日時または会場にお越しください。

【駅周辺第二地区の開催日程】

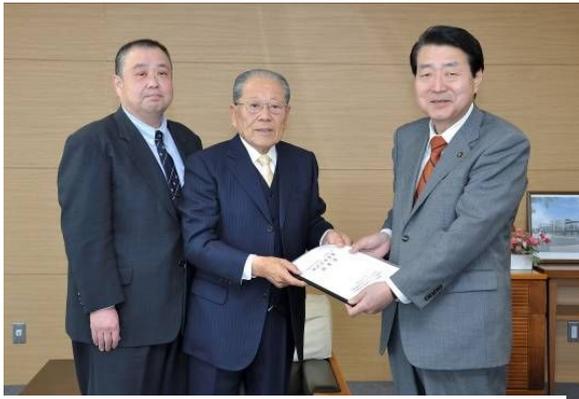
地区	開催日	時間	場所	電話番号
喜多町 柳原町 太田町	6月23日(日)	午後1時	中心市街地整備部 2階会議室	21-7490

※区画整理事業に関する個人的なご相談については、これまでと同様に別途、個別に説明いたしますので、ご連絡ください。

1. 駅周辺第一地区・第二地区のまちづくりルール (地区計画) 案について

★ 「地区計画」 (案) をまとめた経緯

「伊勢崎駅前広場に面する地区」と「一番街通り沿道地区」では、平成23年から地元住民による勉強会が開かれ、駅前にふさわしい街並みをつくるための「まちづくりのルール」について検討が行われてきました。



五十嵐市長に提言書を手渡す住民勉強会の代表

その結果は、素案(大もとの考え)としてまとめられ、平成24年4月5日に市長へ提出されました。

市では、この素案をもとに、ルールを設ける区域や内容について具体的な検討を行い、地区計画の原案をまとめました。

今後は、区画整理事業の進捗に合わせて、まちづくりに必要なルールなどについて、地元の皆さんのご意見を伺いながら、新たな地区への指定を検討していく予定です。

★ 「地区計画」とは

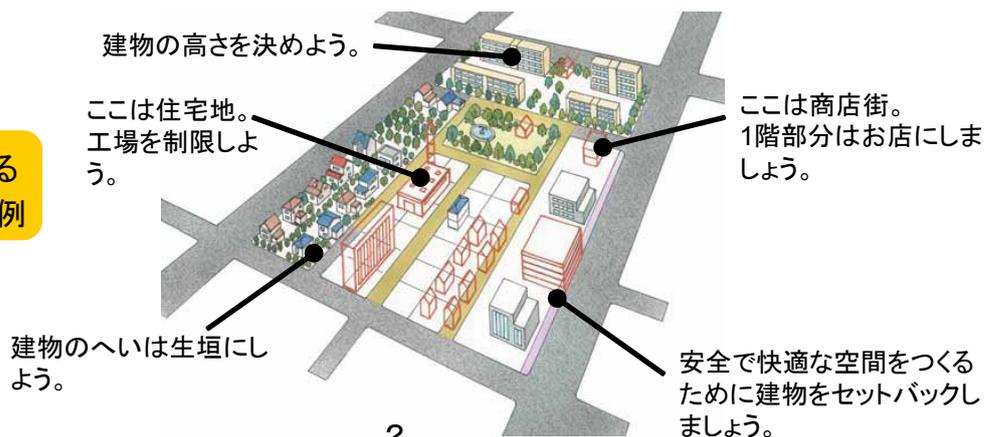
地区計画とは、比較的小さな範囲(地区)を対象に、良好な街並みや景観をつくるために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。

この計画では、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建物や土地の利用に関する制限などきめ細かなルールを定めていきます。

地区計画による街並み(イメージ)

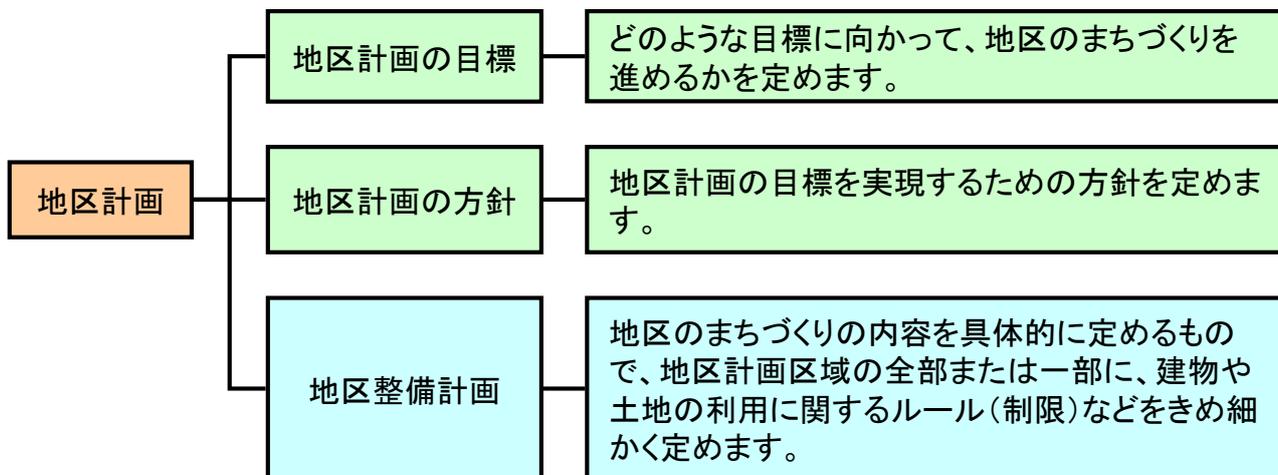


地区計画で定められる
まちづくりのルールの例



★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。



★地区計画の「目標」と「方針」(案)

今回の原案では、伊勢崎駅周辺第一および第二土地区画整理事業の区域全域(約44.4ha)を対象として、地区計画によるまちづくりの「目標」と「方針」を定めています。

地区計画の「目標」と「方針」は、市の総合計画や駅周辺整備基本方針など中心市街地のまちづくりに関する基本計画をもとにまとめたものです。

伊勢崎市総合計画

- ①伊勢崎駅周辺総合開発を推進し、中心市街地の再生や活性化を図るとともに、便利で快適な街なかを創出します。
- ②街なか居住の促進と街なか定住人口の増加を図り、街なかのにぎわいを創出します。
- ③協働による都市再生、地域に密着したまちづくりを進め、活力と風格のあるまちを創造します。

伊勢崎駅前周辺整備基本方針

- ①使いやすくにぎわいある都市機能の創出
- ②土地の高度利用の推進
- ③個性ある駅前の顔づくり

地区計画の「目標」と「方針」

地区計画の目標

地区全体の目指すべき将来像、まちづくりの目標を次のように定めます。

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。

地区計画の方針

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 その他の市街地

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。

地区計画の区域



★地区整備計画について（案）

～具体的なルール（制限）を定める区域と内容～

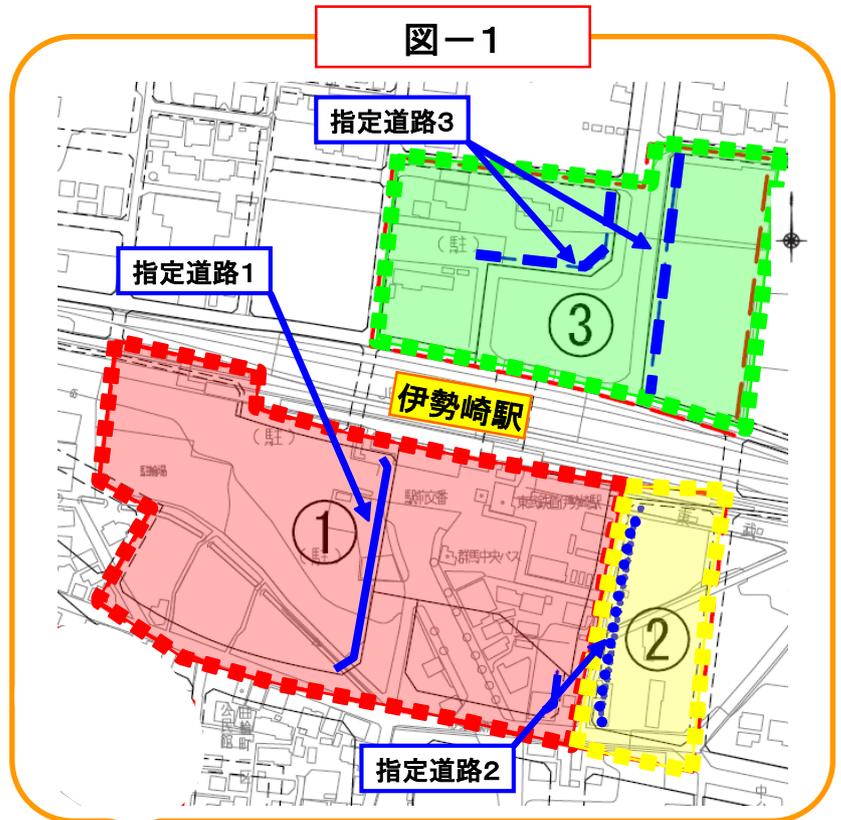
「地区整備計画」には、その地区の特性に応じた建物や土地の利用などに関する具体的な制限（ルール）を定めます。

地区整備計画の区域

今回の原案では、駅前広場地区について右図に示す

- ① 駅南口西街区地区（赤色）
- ② 駅南口東街区地区（黄色）
- ③ 駅北口駅前広場地区（緑色）

の3地区に分けて「地区整備計画」を定めます。



地区整備計画に定められるルールの概要

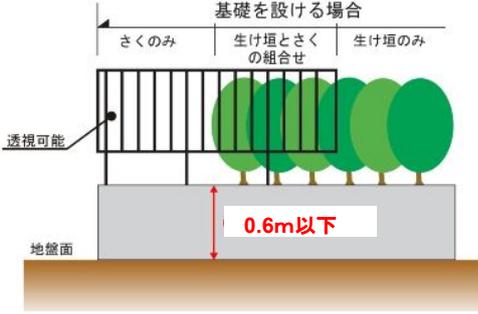
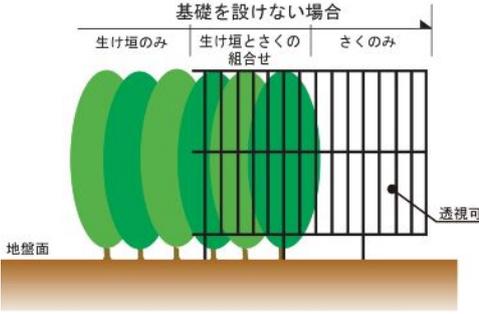


★3地区におけるルール(制限)の一覧表

地区名	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
地区面積	約2.8ha	約0.6ha	約1.7ha
(1) 建築物の用途の制限 (今後、地区整備計画の区域内で建てることのできなくなる建物)	敷地の1階部分が指定道路1(図-1を参照)に面する住宅、共同住宅等(ただし事務所、店舗などの用途を兼ねるものは除く)	—	敷地の1階部分が指定道路3(図-1を参照)に面する住宅、共同住宅等(ただし事務所、店舗などの用途を兼ねるものは除く)
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡(約45坪)</p> <p>(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。)</p>	<p>地区計画を定める前</p> <p>地区計画を定める後</p> <p>○ : 敷地として利用できます。 ✗ : 150㎡未満は敷地として利用できません。</p>	
(3) 壁面の位置の制限	<p>1. 指定道路1に面する側は、建築物の1階部分の外壁またはこれに代わる柱等の面から道路境界までの距離は1m以上とし、すみきり部分の道路境界までの距離は50cm以上としなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>壁面の位置(イメージ図)</p> <p>指定道路1及び3の場合</p>	<p>1. 指定道路3に面する側は、建築物の1階部分の外壁またはこれに代わる柱等の面から道路境界までの距離は1m以上とし、すみきり部分の道路境界までの距離50cm以上としなければならない。</p> <p>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。</p>

地区計画指定による街並み(イメージ写真)



地区名	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
(4) 建築物の高さの最低限度	<p>指定道路1～3に面する建築物は、地上2階建て以上または高さ7m以上</p>  <p>指定道路1～3に面する場合</p>		
(5) 建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>2. 色彩 (1) 建築物等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ひきかてるよう低明度・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に留める。</p>		
(6) 屋外広告物及びこれを掲出する物件	<p>1. 指定道路1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。</p> <p>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) 建築物の屋上また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</p>	<p>1. 指定道路2または指定道路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。</p> <p>2. 次のいずれかに該当する広告は、指定道路2または指定道路3に面する敷地に設置してはならない。 (ア) 建築物の屋上また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、または合計で当該壁面面積の1/3を超える広告物等</p>	 <p>自立看板は7m以下 壁面広告は25㎡以下合計が壁面の1/3以下</p>
(7) 垣又はさくの構造の制限	<p>指定道路1～3に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣また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は除く。</p> <p>① 前面道路の側溝の高さから高さ60cm以下のフェンス等の基礎 ② 前面道路の側溝の高さから高さ60cm以下のブロック塀等 ③ 道路に面する門袖(門柱含む)で片側の幅が2m以下の部分</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="391 1713 869 2027"> <p>基礎を設ける場合</p>  </div> <div data-bbox="933 1713 1412 2027"> <p>基礎を設けない場合</p>  </div> </div> <p>指定道路1及び指定道路3に面する場合は、道路境界線から1m以上後退が必要となります。</p>		

★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」の区域では、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

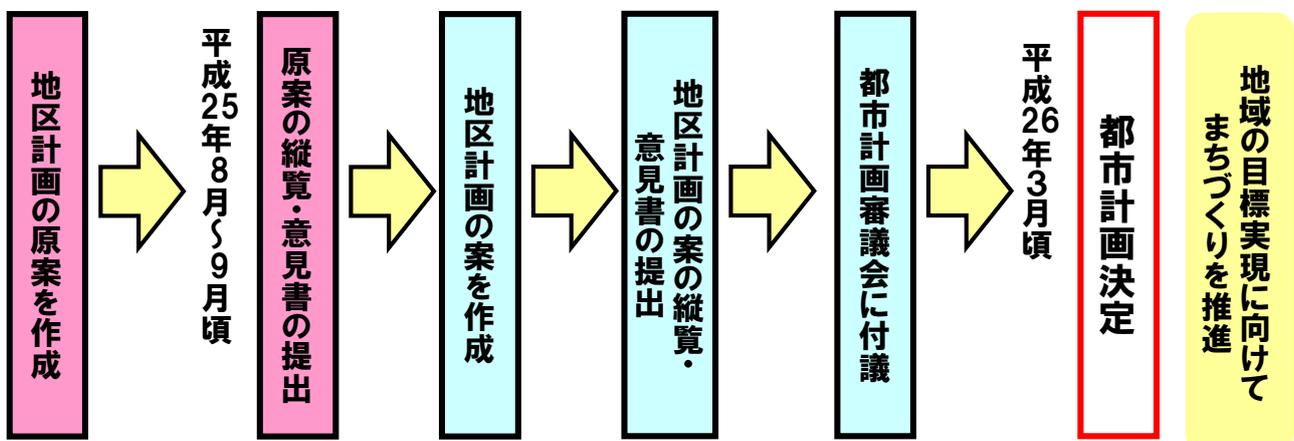
- ・建築物等の制限が条例で定められることにより、建築確認の対象となるため、建築の際に**ルールに適合する必要**があります。

★今後のスケジュール

今回お知らせした地区計画の原案は、今回の説明会を行なった後に、都市計画として決定するための手続きを行い、平成26年3月に決定される予定です。

そして、地区計画に基づく建築物等の制限に関する条例は、平成26年4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



2. 第一地区の見直し後のこれから(概ね5年間)の整備に向けて

平成20年3月に策定した伊勢崎駅前周辺整備基本方針も策定時点に掲げた目標年次の5年を経過し、概ね目標の整備が完成に近づいていることから、今後5年間に進める整備目標を定めました。

今後この整備目標に基づき、各種の都市基盤整備と並行して伊勢崎駅前周辺整備のまちづくりの核となる民間開発の誘導を進め、賑わいの創出と秩序ある街並みの形成を図り、安心安全なまちづくりを推進します。

整備イメージ図



★各エリアの整備方針

～民間活力誘導エリアの整備方針～



※いずれもイメージ



◇伊勢崎駅南口西街区

地域住民や駅利用者の利便性向上と生活に必要な最寄品の販売店舗の立地を望む市民ニーズを踏まえて、市有地と民有地との共同利用を図り、駅前にふさわしい街なかの賑わいの核となる**民間開発の誘導**と基盤整備を進めます。

◇沿道の街並みづくり

地元権利者との協働により、都市計画道路の整備とあわせて、道路沿道における地区計画等の**まちづくりルール**を策定することにより、良好な都市景観の形成を目指します。

～幹線道路沿道エリアの整備方針～



※いずれもイメージ



◇幹線道路の整備

伊勢崎駅南口線(シンボルロード)、足利通り、一番街通りなど幹線道路の優先的かつ重点的な整備を推進し、駅への**アクセス性の向上**と都市の**交流軸の形成**を図ります。

一番街通り沿道(北側)については、パティオ整備についても取り組みを進めます。

◇沿道の街並みづくり

地元権利者との協働により、都市計画道路の整備とあわせて、道路沿道における地区計画等の**まちづくりルール**を策定することにより、良好な都市景観の形成を目指します。

～その他エリアの整備方針～

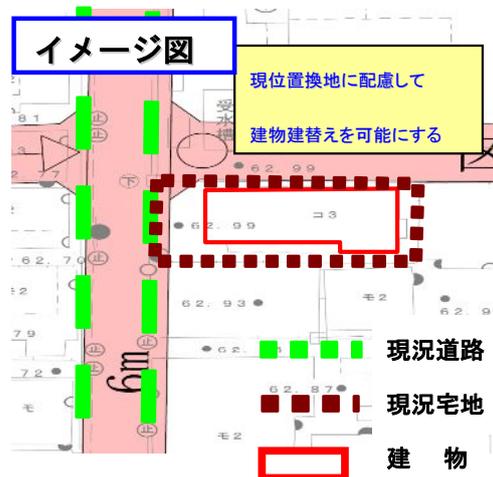
その他エリアについては建物移転や工事着手が、概ね今後5年(平成30年)以降が想定されるため、当面の間、次のような取り組みを進めます。

◇建築規制の弾力的な運用

これまで、建物を新たに建築・増改築する際には、基本的に建築される敷地に仮換地の指定がなされることを条件として土地区画整理法第76条の許可を必要とし、多くの場合、仮換地が指定されるまでの長期間にわたりご不便をおかけしてきました。

今後は、現況の道路を活かした計画に見直されたことから、将来の換地を現位置に希望され、そこで新たな建築や増改築等を進めたい方については、希望される敷地が

現況の道路かつ計画道路に面し、**計画に支障のない範囲を条件に土地区画整理法第76条の許可について弾力的な運用**を図ります。



※ 建築を希望される場合は、個々の所有者によりその条件が異なりますので、市街地整備課までご相談ください。

なお、区画整理内外に係わらず建築物等を建築する場合は、別途建築確認申請が必要となります。

(土地区画整理法第76条の許可とは、土地区画整理事業の施行地区内で建築行為等を行おうとする場合に受けなければならない許可のことです)

◇安心安全な居住環境づくり

危険な老朽化した建物で、新たな建築行為等を行う予定がないものについては、安心安全のまちづくりの観点から、権利者からの申し出や、各行政区の意向を踏まえ、建物の除却を進めます。

なお、この手法を採用した場合は、区画整理事業等による移転補償の対象外となり、仮換地の指定まで建物等の建築は待つていただくこととなります。

