

中心市街地整備部からのお知らせ

平成26年6月

★地元説明会を開催します

【説明の内容】

1. 駅周辺第一地区における今後5年間に事業実施予定の権利者に対する意向調査の結果について
2. 伊勢崎駅周辺地区計画（まちづくりルール）の概要について



※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	曜日	場所	時間	会議所電話
曲輪町1区	6月20日	金	曲輪町一区公民館	午後6時30分～	23-3847
曲輪町2区	6月23日	月	曲輪町二区公民館	午後6時30分～	23-6966
曲輪町3区	6月24日	火	曲輪町三区公民館	午後6時30分～	26-5806
大手町1区	6月25日	水	大手町一区公民館	午後6時30分～	23-7875
大手町2区	6月26日	木	大手町二区会議所	午後6時30分～	
大手町3区	6月27日	金	日吉会館	午後6時30分～	
大手町4区					
平和町1区	6月29日	日	中心市街地整備部 事務所2階会議室	午前10時～	21-7490
区域外及び上記地区 に参加できない方					

※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	曜日	場所	時間	会議所電話
柳原町	6月29日	日	中心市街地整備部 事務所2階会議室	午後1時	21-7490
喜多町					
太田町					

※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. 駅周辺第一地区における今後5年間に事業実施予定の権利者に対する意向調査の結果について

調査概要

○調査内容について

伊勢崎駅周辺第一土地区画整理事業区域内のうち、今後5年間(平成26年度～平成30年度)に事業実施予定区域の地権者の方々を対象に、仮換地及び建物移転に関する意向調査を行いました。

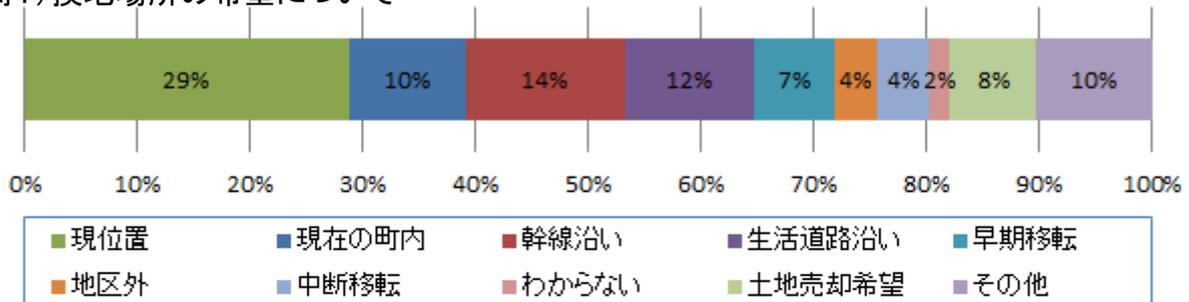
【意向調査実施状況】

対象権利者数 168人

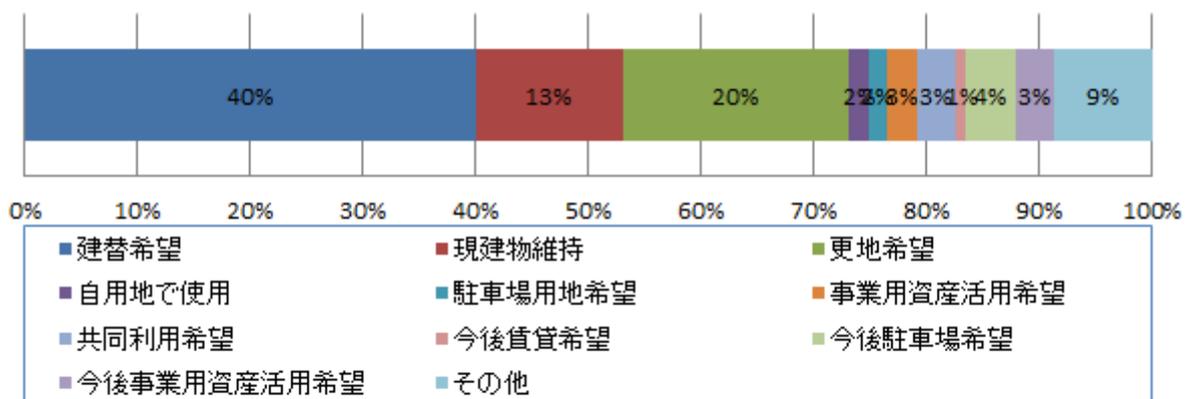
回答済	102人	権利者不在・不明	4人
未回答	25人		
交渉中	37人		
小計	164人	合計	168人

回答結果

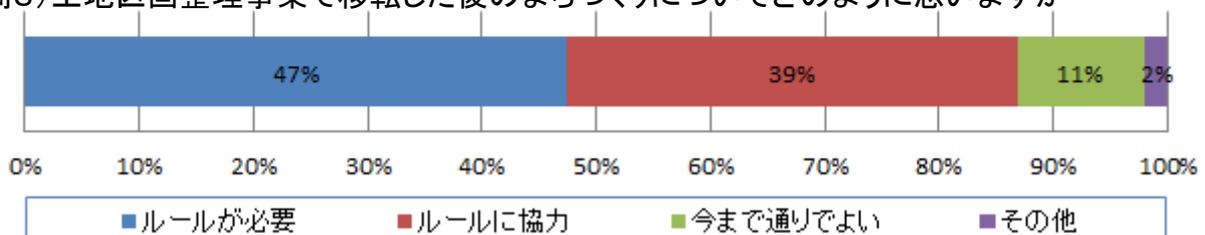
問1) 換地場所の希望について



問2) 今後の換地後の土地利用形態について



問3) 土地区画整理事業で移転した後のまちづくりについてどのように思いますか



★今後の工事予定箇所について

■伊勢崎駅周辺第一地区



凡例	
	…今年度工事箇所
	…昨年度までの工事箇所

※事業の進捗状況等により工事箇所が変わる場合があります



① 駅南東西通り線

駅前の東西通り線の整備を順次進めています。



② (都) 7・7・19号

駅南口民間開発事業の開業前の供用開始を目指して、JR両毛線側道部の整備を進めています。4月には、高架下の駐輪場の供用を開始しました。



★今後の工事予定箇所について

■伊勢崎駅周辺第二地区



① 区画道路15号線の整備状況



② 両毛線側道部の整備を進めています。



※ 駅周辺は、現在工事中の場所が多くあり、地区内の通行や駅をご利用の際に、ご迷惑をおかけしておりますが、ご理解とご協力をお願いいたします。

また、周辺道路の状況などにより、工事箇所の変更が生じる場合がありますので、ご了承ください。

2. 駅周辺地区・地区計画(まちづくりルール)の決定について

伊勢崎駅周辺地区では、鉄道連続立体交差事業や土地区画整理事業による基盤整備が進んできたことから、駅前にふさわしい良好な街並みづくりに向けて、地元住民が取りまとめた素案をもとに定めた地区計画(まちづくりルール)が都市計画決定され、4月1日からスタートしました。

今回は、地区計画で定めるまちづくりの目標や方針、具体的な建築制限(地区整備計画)の区域や内容についてお知らせします。

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」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決するため、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、地域の実情にあわせた独自のルールを定めていくものです。



★これまでの経緯

平成23年7月 地元住民による勉強会
～24年1月 (合計6回)

平成24年4月 住民代表から市長への
地区計画素案の提出

地区計画案の策定
県等との協議

平成25年6月 地元説明会の開催(合計8回)

平成25年8月1日～15日 地区計画原案の縦覧

平成25年10月1日～15日 地区計画案の縦覧

平成26年1月24日 市都市計画審議会への付議

平成26年4月1日 地区計画の都市計画決定
地区計画区域内の建築制限に関する条例の施行



五十嵐市長に提言書を手渡す住民勉強会の代表

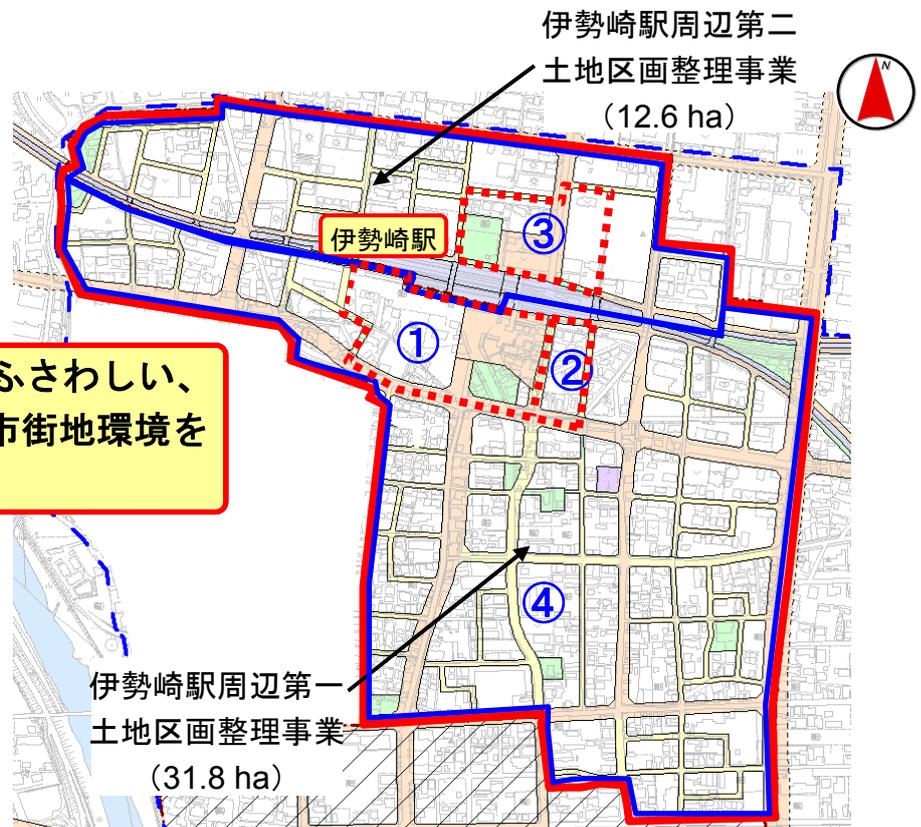
★地区計画の「目標」と「方針」

地区計画の目標は、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、伊勢崎駅周辺第一および第二土地区画整理事業の施行地区（約44.4ha）を対象として、地区全体が目指すべきまちづくりの「目標」と「方針」を次のように定めます。

地区計画の目標

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。

地区計画の区域 ———
地区整備計画の区域 - - - - -
土地区画整理事業区域 ———



地区計画の方針

地区計画を定める区域を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。（上記の図をご参照ください。）

① 駅南口西街区地区（約2.8ha）

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。

② 駅南口東街区地区（約0.6ha）

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します。

③ 駅北口駅前広場地区（約1.7ha）

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ります。

④ その他の市街地（約39.3ha）

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、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ります。

★地区整備計画について

～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

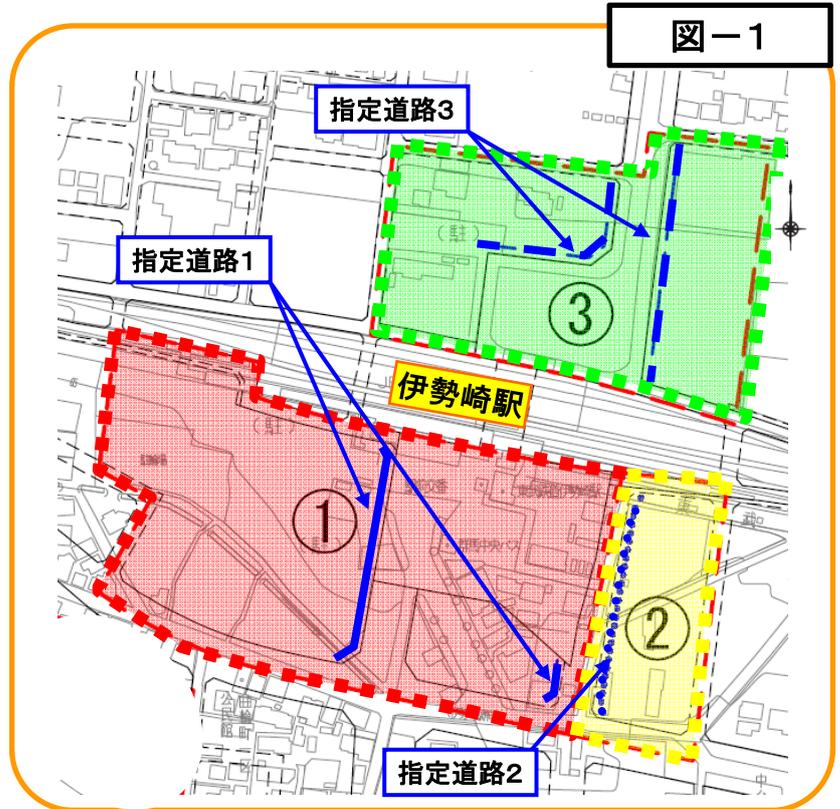
今回の地区計画案では、駅前広場地区について右図に示す

① 駅南口西街区地区 (赤色)

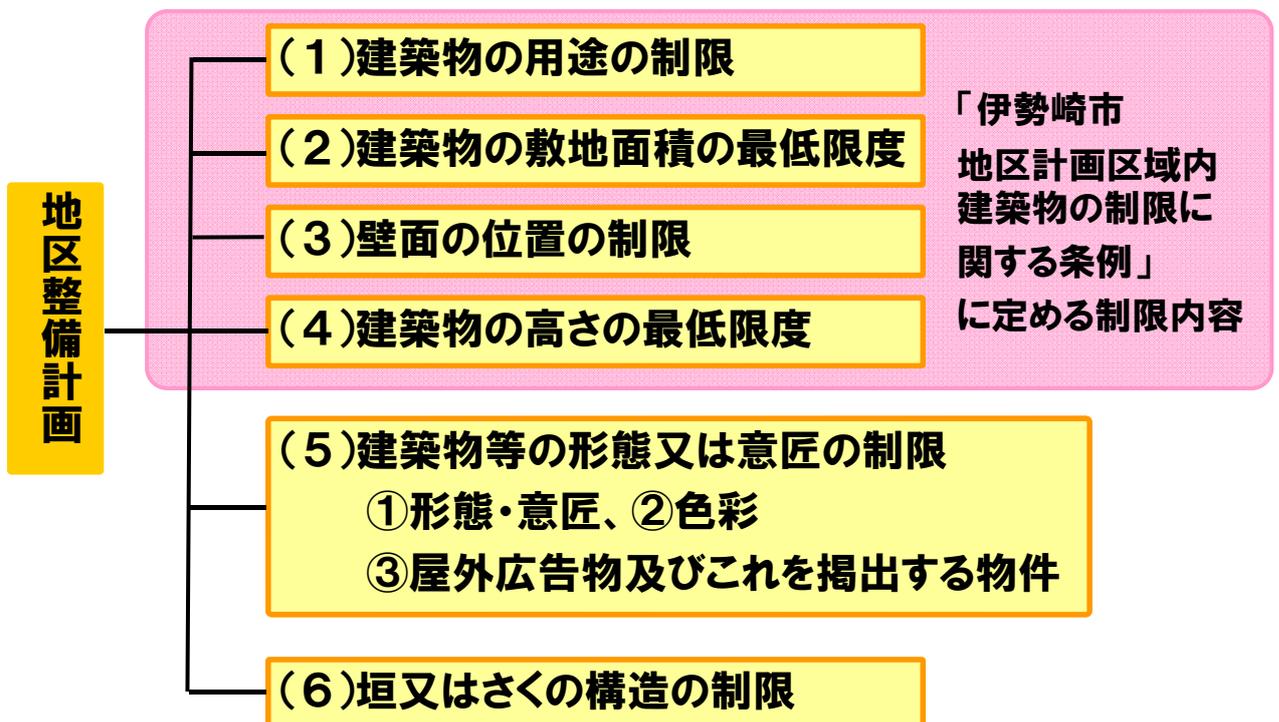
② 駅南口東街区地区 (黄色)

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)について

(1)建築物の用途の制限

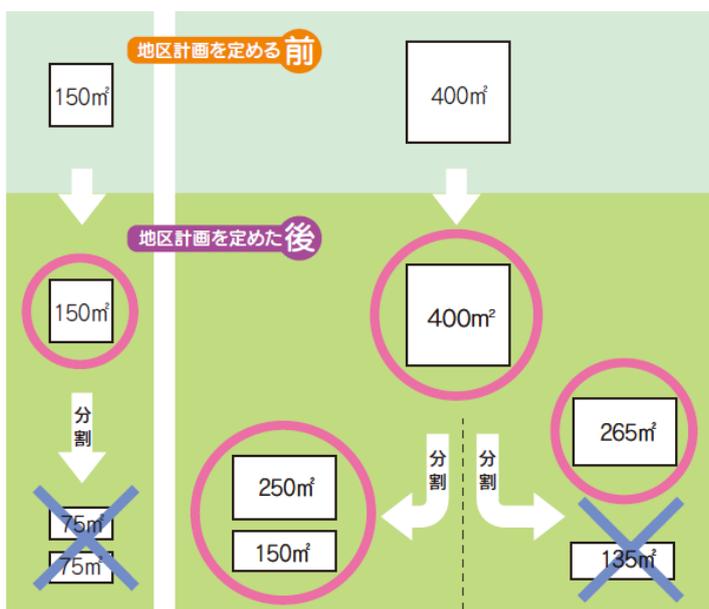
用途地域などによる建築物の制限に加え、きめ細かく建築物等の用途を制限することで居住環境を保護し、地区にふさわしい建築物を誘導するものです。

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
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 ことができなくなる建 物)	指定道路1に面する敷地の1階部分が住宅、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)	—	指定道路3に面する敷地の1階部分が住宅、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)
	<ul style="list-style-type: none"> ○畜舎(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) ○風俗営業の用に供する施設(キャバレー、ダンスホール、バー、クラブ等) (風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号及び第2号に規定する風俗営業の用に供する施設) ○個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する令130条の9の2に規定する施設(ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場など) ○マージャン屋、ぱちんこ屋、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 ○建築基準法別表第二(へ)項第2号及び(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 (原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものなど) ○建築基準法別表第二(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 (火薬類(玩具煙火を除く。))の製造、消防法第2条第7項に規定する危険物の製造など 		

※指定道路1又は指定道路3については、4ページの図-1をご参照ください。

(2)建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものです。

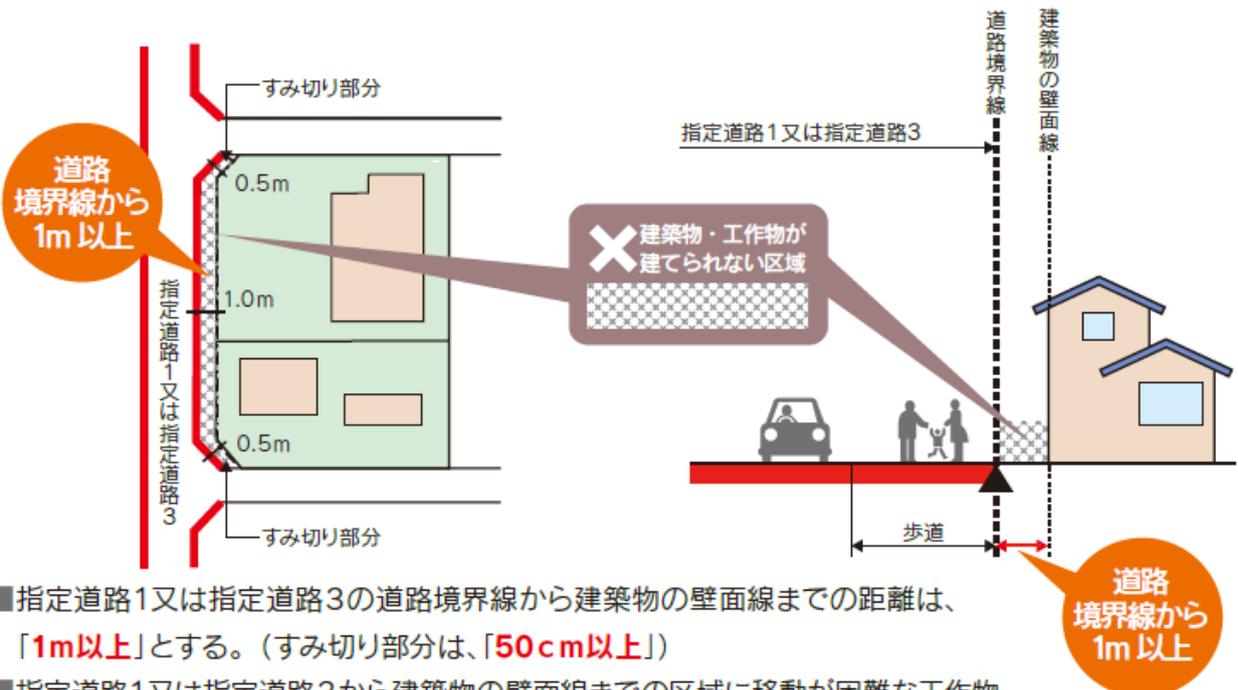


- 建物を建てる敷地として利用できます。
- × 150㎡未満は建物を建てる敷地として利用できません。

※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。

(3) 壁面の位置の制限

ゆとりある街並みを形成するため、道路との境界線と建築物等との間に一定の距離を確保することにより、有効な外部空間を確保するものです。



■ 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、4ページの図-1をご参照ください。

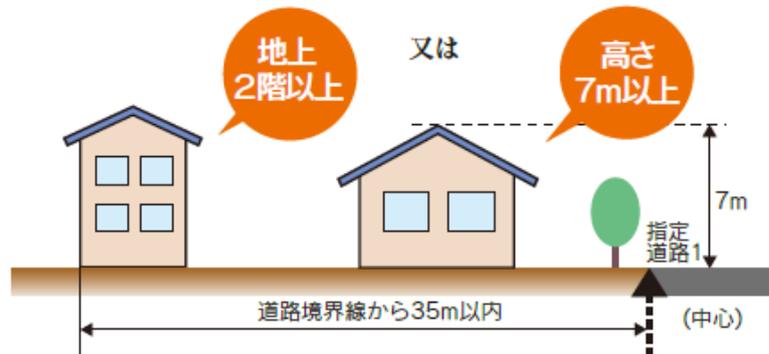
(4) 建築物の高さの最低限度

良好な居住環境の確保や統一的な街並みを誘導するため、地区にふさわしい建築物等の高さを制限するものです。

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。

※指定道路1とは、4ページの図-1をご参照ください。

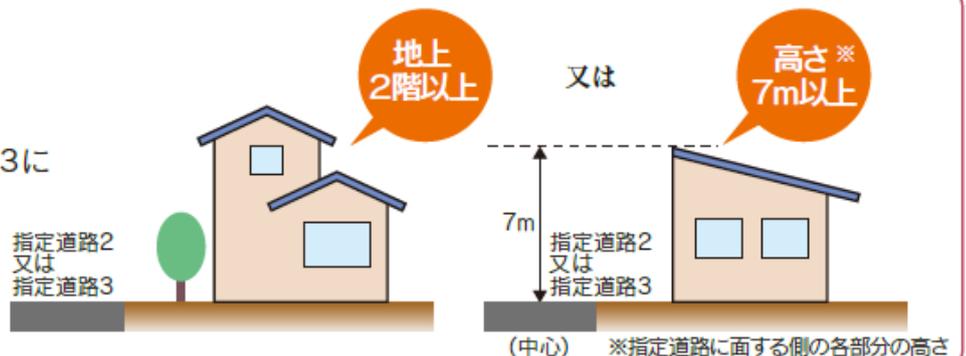


駅南口東街区地区

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1又は指定道路3とは、4ページの図-1をご参照ください。



(5) 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の形や色、仕上げ、デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくるために定めるものです。

形態・意匠

- 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、にぎわいを感じられる工夫を施す。
- 屋外階段、設備等が歩道側に設置される場合は、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。



色彩

- 建築物の外壁等の基調色は、**低明度・彩度**を基本とする。
- 強調色として用いる色数は**できるだけ少なく**する。



屋外広告物及びこれを掲出する物件

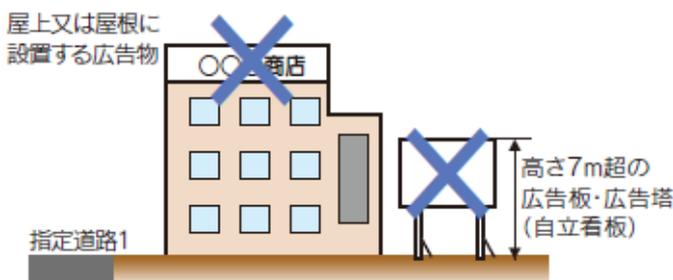
駅南口西街区地区

駅南口東街区地区

駅北口駅前広場地区



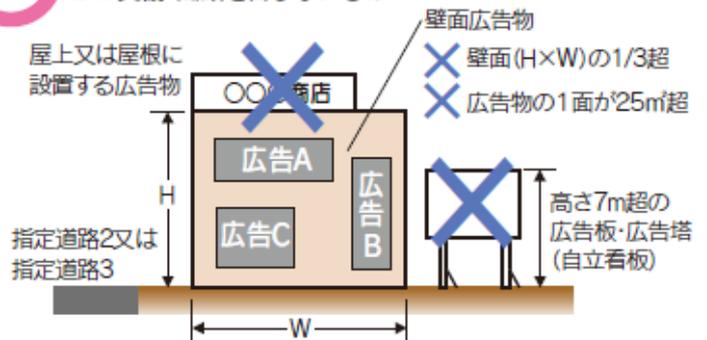
自家用広告物で自己の敷地内に設置するものかつ美観・風致を害しないもの



※指定道路1～3とは、4ページの図-1をご参照ください。



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

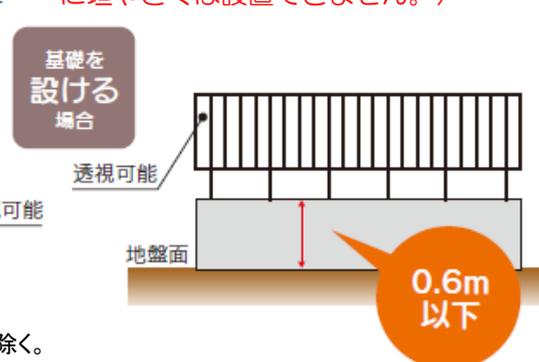
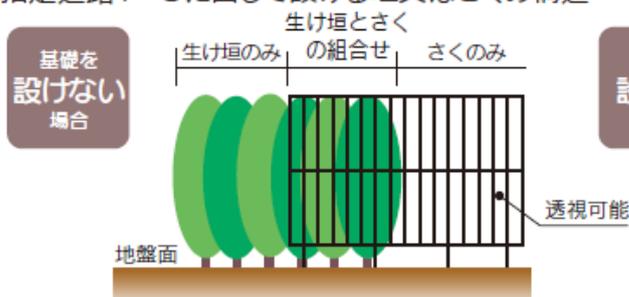


(6) 垣又はさくの構造の制限

緑豊かな街並みの形成とブロック塀の倒壊を防止するため、垣またはさくの構造を定めます。

- 指定道路1～3に面して設ける垣又はさくの構造

(指定道路1又は3においては、壁面後退区域内に垣やさくは設置できません。)



※道路に面する門袖(門柱を含む)で片側の幅が2m以下の部分は除く。
 ※指定道路1～3とは、4ページの図-1をご参照ください。

地区計画が定められると

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、都市計画が決定・告示された日（平成26年4月1日）以降、建築や開発等の行為を行う30日前までに、市長への「**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、4月1日以降に建築を行う際は**地区計画のルールに適合する必要があります**。

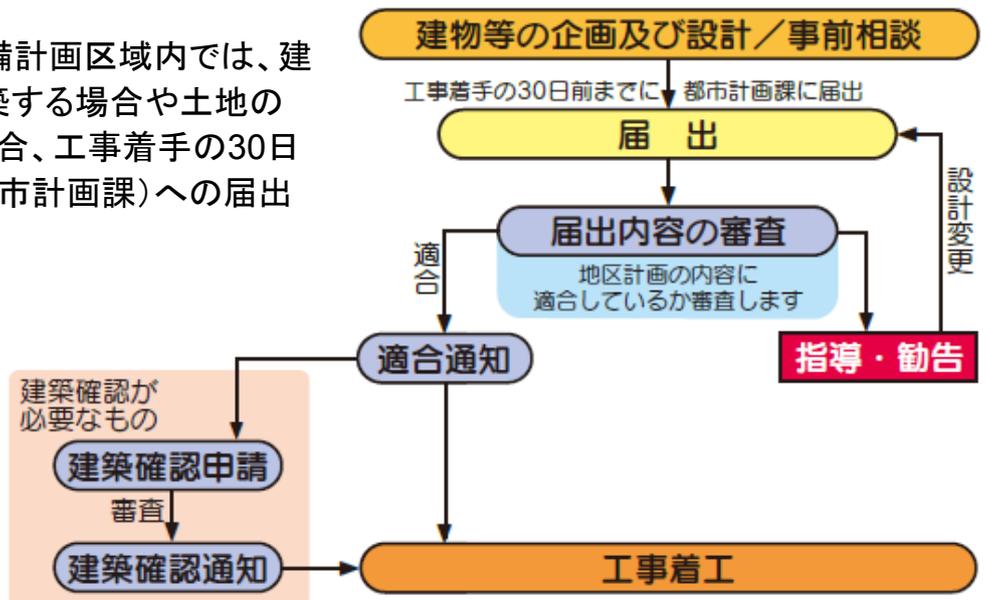
届出が必要な行為

- 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：建築物を建てるとき（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、土地区画整理法第76条の許可申請が必要となります。

