

# 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

## [1] 都市機能の集積の促進の考え方

### (1) 第3次伊勢市総合計画について[平成30年度～平成33年度]

総合計画では、「まちづくりの主役である市民が、伊勢のまちの誇りと愛着を持ち、夢や希望を抱いていきいきと輝き暮らし続けられるまちをつくる必要がある」としている。「住みたい」「住み続けたい」「訪れたい」と誰をも魅了する、憧れのまちであり続けるために、次の3つのまちづくりの基本理念を掲げている。

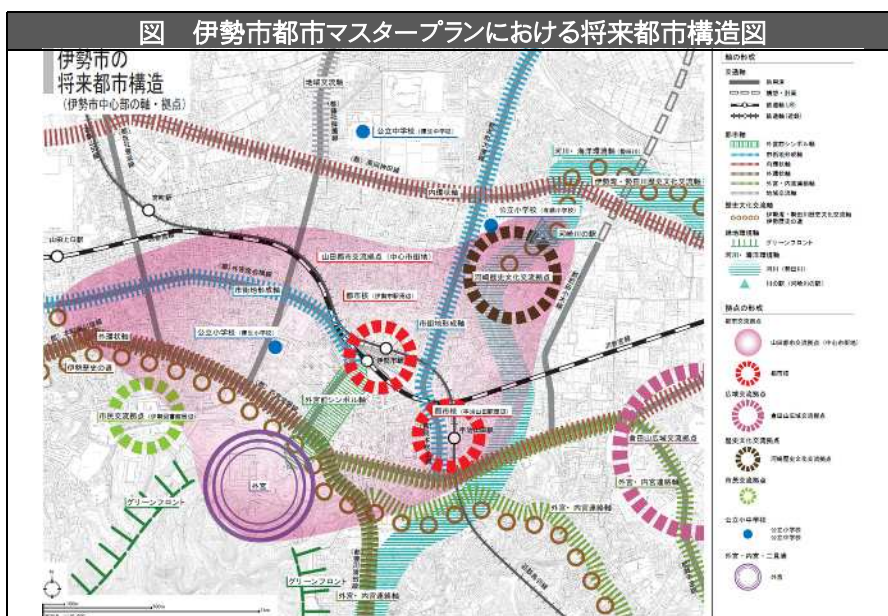
- ① 私たちが担うまち～伊勢人(いせびと)の心意気～
- ② 人と人のつながりで活力と安心を感じられるまち～おかげさまの心～
- ③ 地域の誇りをつなぐまち～神宮ゆかりの地～

中心市街地においては、官民連携の下、伊勢市駅前の拠点整備や第1期伊勢市中心市街地活性化基本計画事業の推進、伊勢市駅前～外宮周辺の景観向上等により、にぎわいの創出と活性化を図るための取組みを進めることを方針としている。

### (2) 伊勢市都市マスタープランについて

伊勢市都市マスタープラン全体構想では、都市づくりのあり方として、主として基幹的な公共交通沿線で、なおかつ現時点で都市機能が集積している箇所を集約拠点とし、商業・業務・行政・生活サービスといった多様な都市機能を集約させ、拠点間を公共交通でアクセスできる多極点ネットワーク型の集約型都市構造の実現を目指すとしている。

将来都市構造における拠点の形成では、伊勢市の玄関口であり公共交通の拠点である伊勢市駅及び宇治山田駅周辺を、高密度な商業・業務、文化、観光サービスなどの都市活動の核として位置づけ、また、その周辺一帯を山田都市交流拠点とし、新たな活力を生み出す伊勢市全体の都市活動の中心拠点として位置づけている。

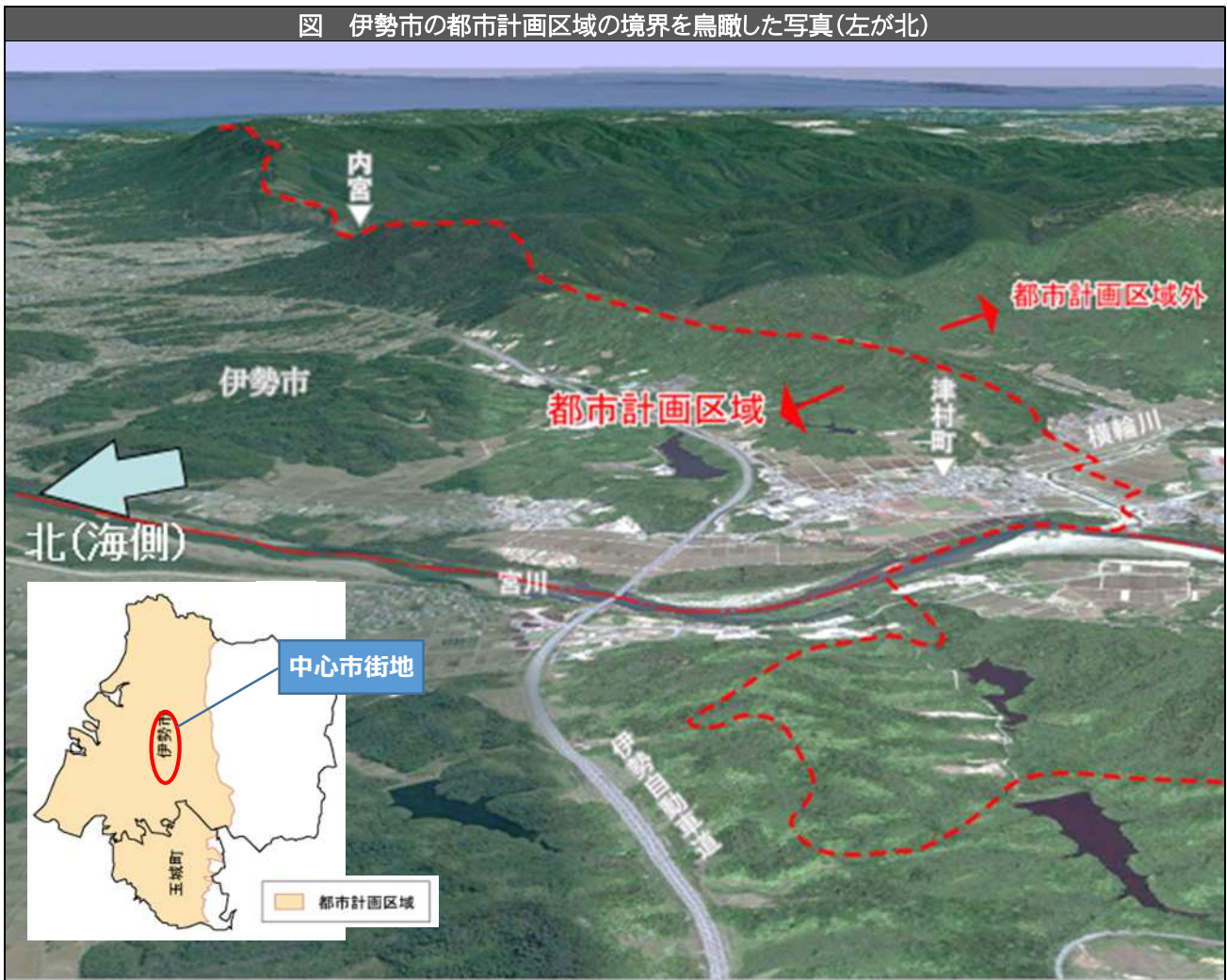


### (3) 都市計画区域について

伊勢都市計画区域は、伊勢市と三重県が調整を行ったうえで三重県が指定しており、市の北半分及び隣接する玉城町の一部で構成されている。都市計画区域内においては、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等を指定し、住環境の悪化や無秩序な市街化を抑制するとともに計画的な市街化を図っている。また、中心市街地活性化に寄与するプロジェクトなど、市の活性化に寄与する計画に対しては、都市マスタープランや土地利用方針との整合を確認しながら、必要に応じて用途地域の変更や特別用途地区その他の都市計画制度を活用している。

本市の南半分は都市計画区域外となっているが、大部分が山林であり、伊勢志摩国立公園に指定されている。また、伊勢自動車道のインターチェンジもなく、大規模な開発が行われ、急激な都市化が生じるおそれは低いことから、現時点においては都市的土地利用のコントロールを図る必要性は低い。今後、この区域において、幹線道路沿道の宅地開発やサービス施設の立地等、住環境を阻害するような用途の混在が想定される場合、必要な調査を実施して状況を把握した上で、準都市計画区域の指定または都市計画区域の拡大を検討する。

図 伊勢市の都市計画区域の境界を鳥瞰した写真(左が北)

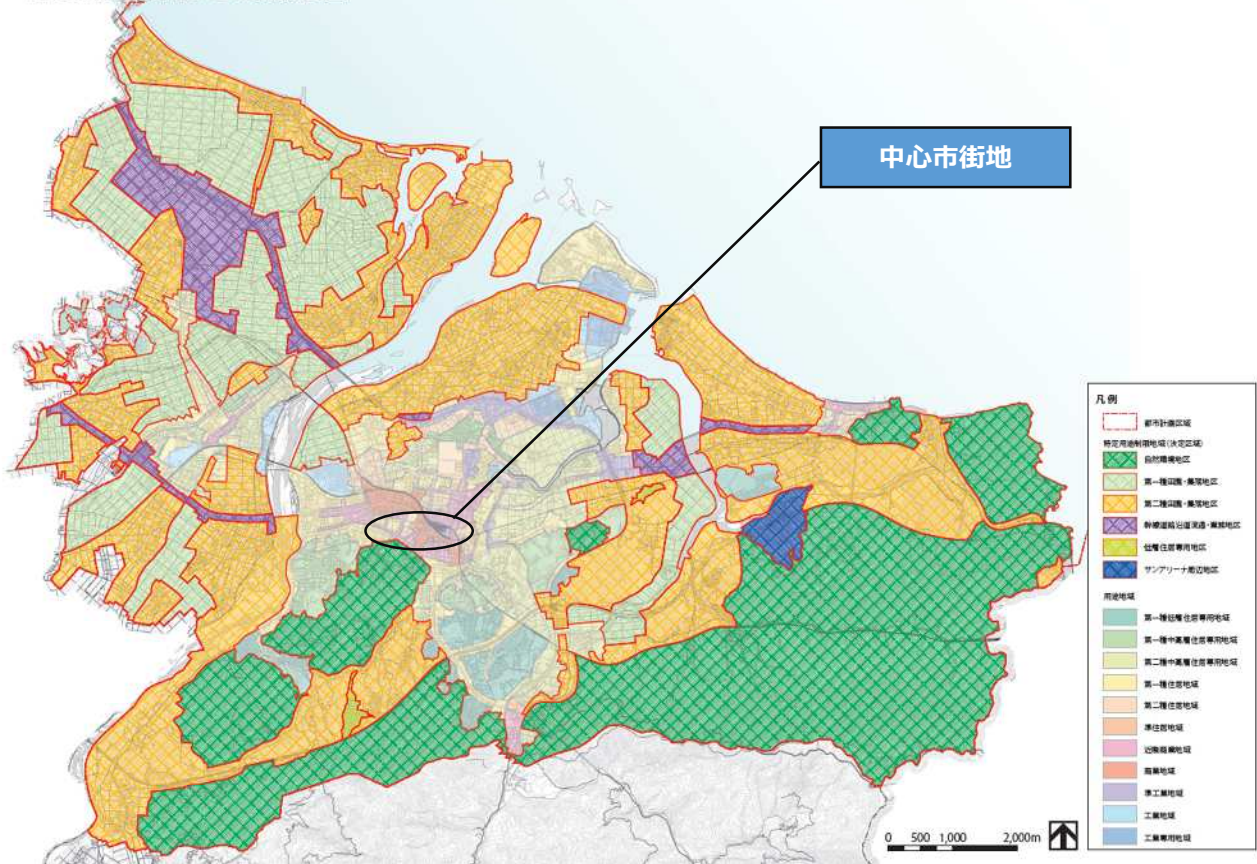


[2] 都市計画手法の活用

(1) 特定用途制限地域について

特定用途制限地域は、都市計画区域の中の用途地域が定められていない区域において、その良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、特定の建築物や工作物の用途に対する制限を定めるものである。本市では、平成24年4月10日に、都市計画区域内の用途地域が指定されていない区域全域を対象として、6種類の地区と、地区の特性に応じた制限内容を次のとおり定め、都市機能の無秩序な拡散の抑制を図ってきた。

特定用途制限地域総括図

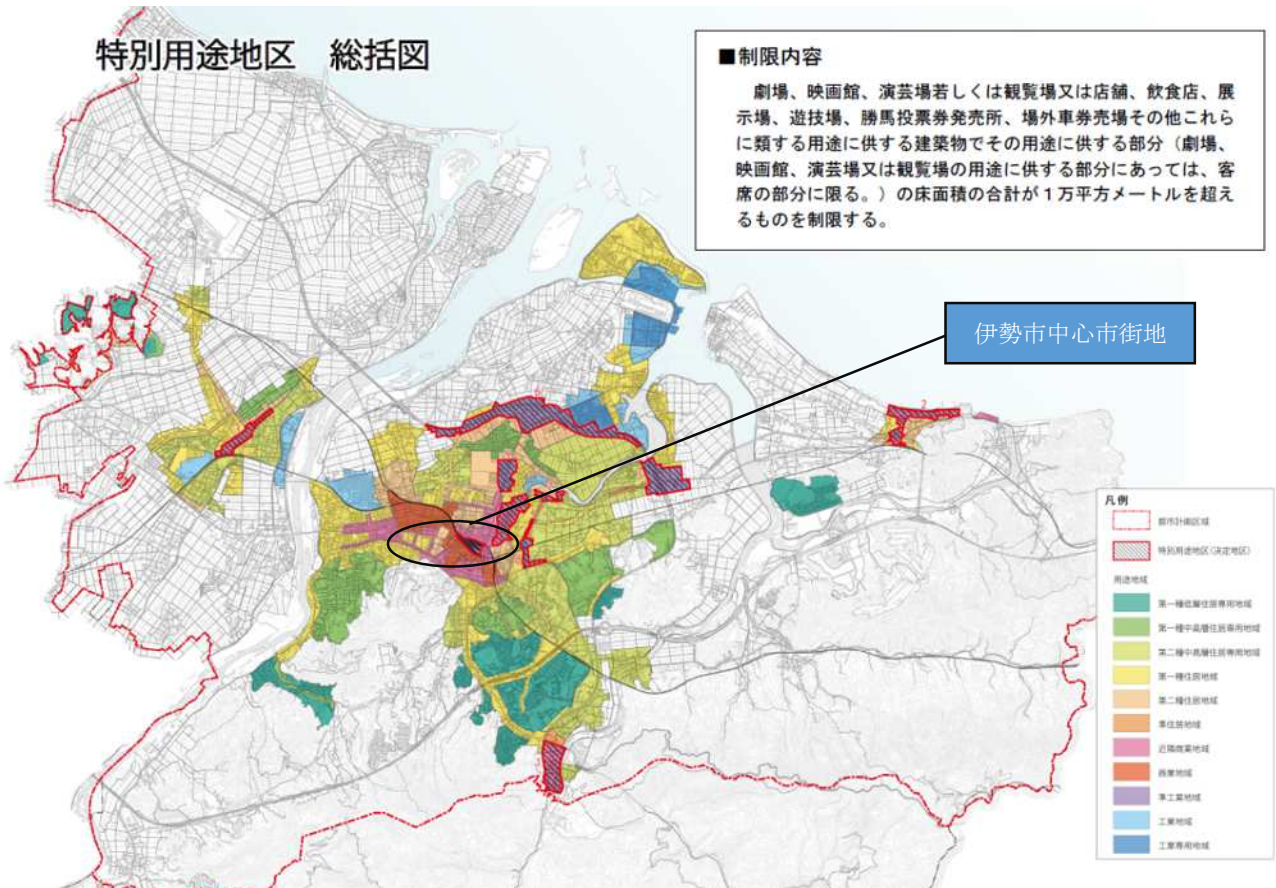


種 類	制限の概要
自然環境地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗等の床面積の合計が150㎡を超えるものまたは3階以上の部分にその用途に供するもの</li> <li>・ 事務所の床面積の合計が150㎡を超えるものまたは3階以上の部分にその用途に供するもの</li> <li>・ スポーツ施設・カラオケボックス、パチンコ屋、劇場、キャバレー・ナイトクラブ等の遊技施設・風俗施設</li> <li>・ 自動車教習所</li> <li>・ 倉庫業を営む倉庫</li> <li>・ 工場（ただし、作業場の面積が50㎡以下のパン屋等は除く）</li> <li>・ 工作物等</li> </ul>
第一種田園・集落地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗等の床面積の合計が150㎡を超えるものまたは3階以上の部分にその用途に供するもの</li> <li>・ 事務所の床面積の合計が150㎡を超えるものまたは3階以上の部分にその用途に供するもの</li> <li>・ ホテル・旅館</li> <li>・ スポーツ施設・カラオケボックス、パチンコ屋、劇場、キャバレー・ナイトクラブ等の遊技施設・風俗施設</li> <li>・ 自動車教習所</li> <li>・ 倉庫業を営む倉庫</li> <li>・ 工場（ただし、作業場の面積が50㎡以下のパン屋等は除く）</li> <li>・ 工作物等</li> </ul>
第二種田園・集落地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗等の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</li> <li>・ ホテル・旅館</li> <li>・ スポーツ施設で、床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</li> <li>・ カラオケボックス、パチンコ屋、劇場、キャバレー・ナイトクラブ等の遊技施設・風俗施設</li> <li>・ 自動車教習所で、床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</li> <li>・ 倉庫業を営む倉庫</li> <li>・ 工作物等</li> </ul>
幹線道路沿道 流通・業務地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗等の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</li> <li>・ 客席が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場</li> <li>・ キャバレー・ナイトクラブ等</li> <li>・ 工作物等</li> </ul>
低層住居専用地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第一種低層住居専用地域に建築することができる住宅、学校等、神社等、老人ホーム、診療所等以外の建築物</li> <li>・ 工作物等</li> </ul>
サンアリーナ周辺 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅等、店舗等</li> <li>・ カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、キャバレー・ナイトクラブ等の遊技施設・風俗施設</li> <li>・ 幼稚園、小学校、中学校、高等学校等</li> <li>・ 神社、病院、老人ホーム等</li> </ul>

## (2) 準工業地域への特別用途地区の指定について

郊外における無秩序な市街化を抑え、中心市街地へ都市機能を集約させるため、平成24年4月10日に、市内の近隣商業地域の一部及び準工業地域のほぼ全域において特別用途地区の都市計画決定を行い、市全体に及ぼす影響の大きい大規模集客施設の立地を制限している。

また、JR伊勢市駅及び伊勢車両区ならびに近鉄伊勢市駅が立地する準工業地域においては、特別用途地区の指定及び用途地域の変更をし、平成27年11月30日に告示を行った。



**[3] 都市機能の集積のための事業等**

4～8 に記載した事業のうち、都市機能の集積に資すると考えられる事業は次のとおりである。

**(1) 市街地の整備改善に関する事業**

- ・まちなかウォークアブル推進事業

**(2) 都市福利施設の整備に関する事業**

- ・文化資源保存活用事業

**(3) まちなか居住の推進に関する事業**

- ・木造住宅耐震補強等事業
- ・空家対策事業
- ・空家総合事業

**(4) 経済活力の向上に関する事業**

- ・商店街等振興対策事業