

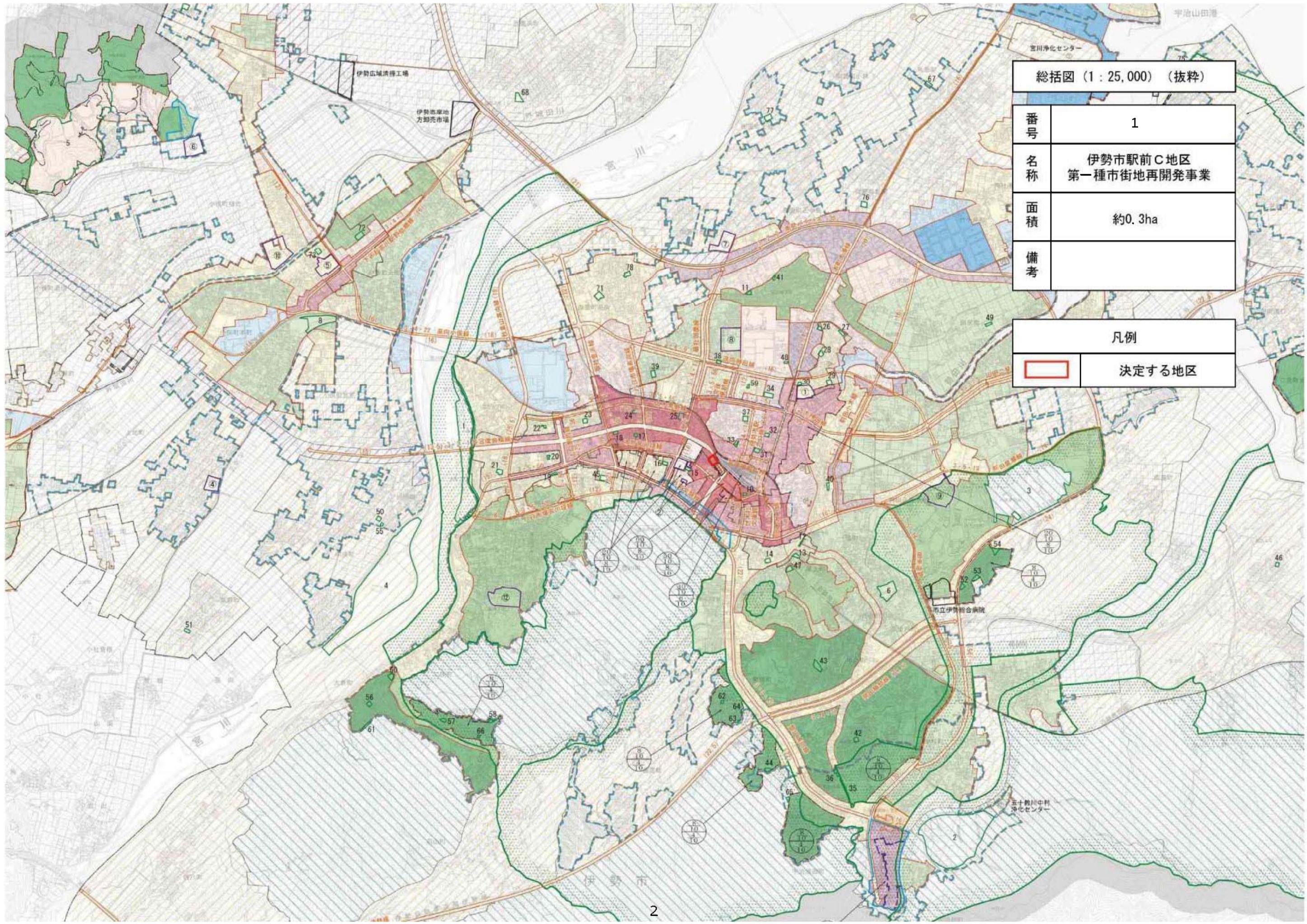
伊勢市都市計画第一種市街地再開発事業の変更（伊勢市決定）

都市計画伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業							
面 積		約 0.3ha							
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考		
		幹線街路	3・2・1 外宮度会橋線 (主要地方道鳥羽松阪線)		23m	約 69m	都市計画道路 整備済		
		区画街路	市道 宮後 1 丁目 1 号線		10m	約 102m	整備済		
		区画街路	市道 宮後 1 丁目 4 号線		4m	約 32m	整備済		
	公園及び 緑地	種 別	名 称		面 積	備 考			
		—	—		—	—			
	下水道	公共下水道整備済							
その他の 公共施設	—								
建築物の整備に関する計画	街区 番号	建築物		敷地面積に対する		主 要 途	備 考		
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合				
	1	約 1,200 m ²	約 11,100 m ² (約 8,900 m ²)	約 6/10	約 45/10	商業施設 住宅 駐車場	()は容積 対象面積		
	(参考) 高度利用地区の 制限内容		建築物の容積率の最高限度	60/10	建築物の建ぺい率の最高限度	8/10	建築物の容積率の最低限度	20/10	建築物の建築面積の最低限度
建築敷地の整備に関する計画	街区 番号	建築敷地面積		整備計画					
	1	約 2,000 m ²							
住宅建設の目標	戸 数		備 考						

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は、計画図表示のとおり」

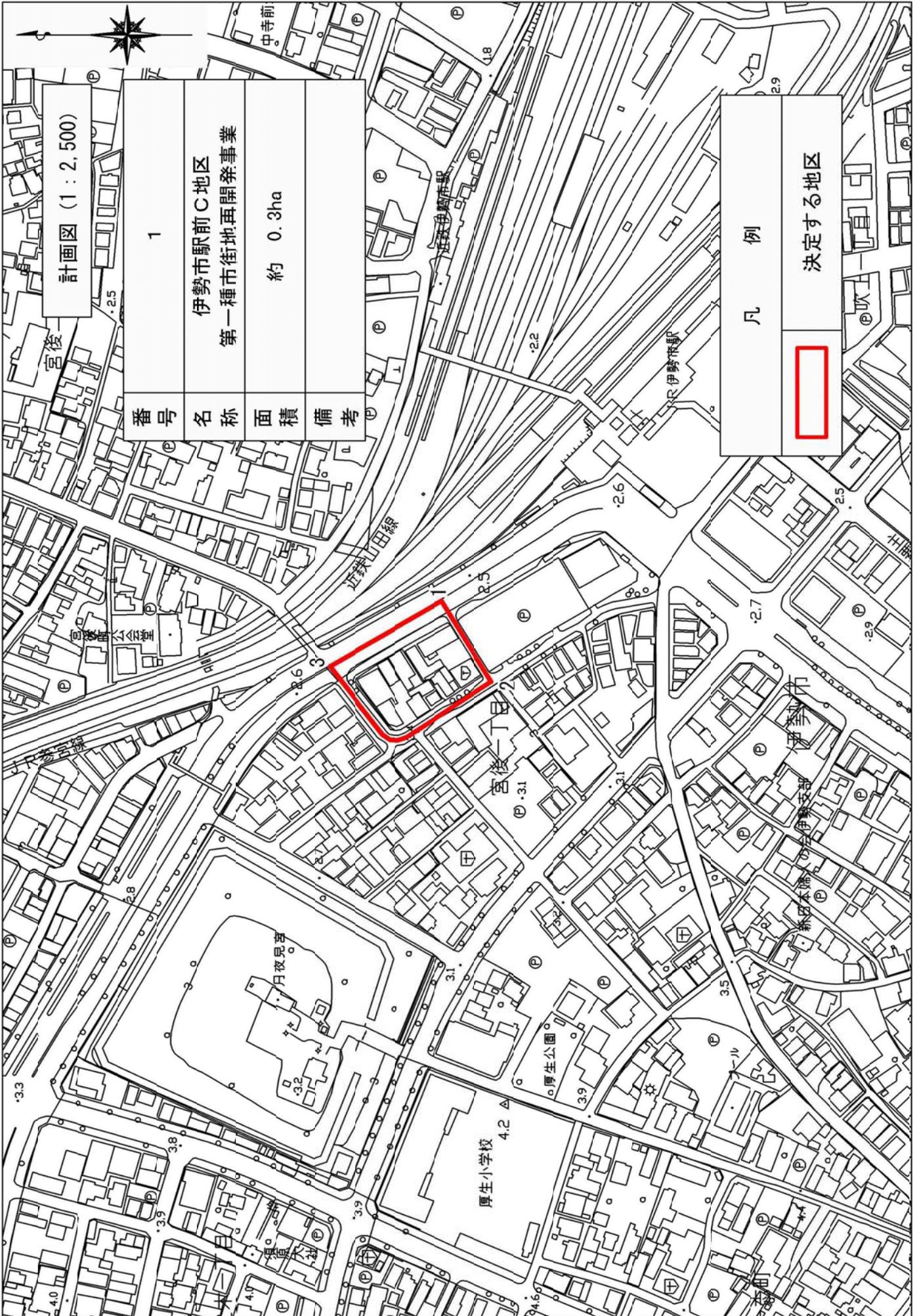
理 由 別紙のとおり

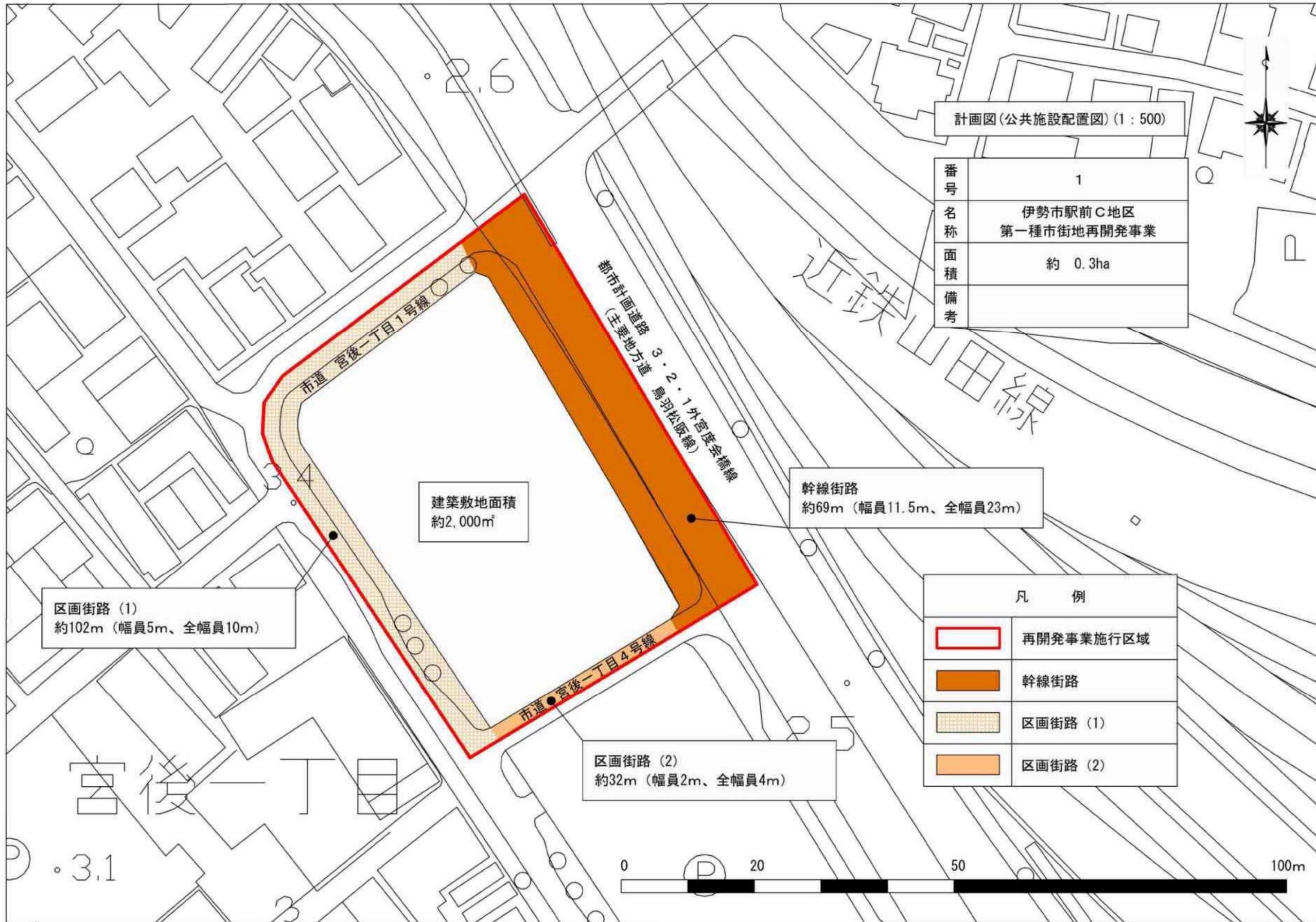


総括図 (1 : 25,000) (抜粋)

番号	1
名称	伊勢市駅前C地区 第一種市街地再開発事業
面積	約0.3ha
備考	

凡例	
	決定する地区





計画図(公共施設配置図)(1:500)

番号	1
名称	伊勢市駅前C地区 第一種市街地再開発事業
面積	約 0.3ha
備考	

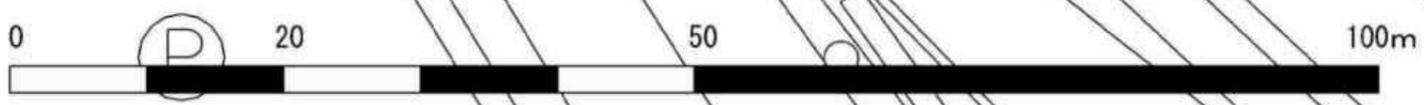
建築敷地面積
約2,000㎡

幹線街路
約69m (幅員11.5m、全幅員23m)

区画街路 (1)
約102m (幅員5m、全幅員10m)

区画街路 (2)
約32m (幅員2m、全幅員4m)

凡 例	
	再開発事業施行区域
	幹線街路
	区画街路 (1)
	区画街路 (2)



理由書

背景：

当地区は、伊勢市の玄関口であり、鉄道、バス等の公共交通機関の中心である JR・近鉄伊勢市駅前位置している。高度経済成長にともない昭和41年から昭和54年にかけて伊勢市駅前での商業近代化が進む中、昭和54年に伊勢市駅前地区第一種市街地再開発事業（昭和52年1月7日都市計画決定）により商業施設が整備され、中心市街地の活性化に大いに貢献してきた。しかし、近年の人口減少や超高齢社会の到来、車社会の進展、産業構造の転換などの都市を取り巻く環境の変化によって、住宅や福祉・医療・商業などの都市機能が市の中心部から郊外へと拡散することにより、市の中心部における賑わいの低下、空きビル・空き店舗の増加など中心市街地の衰退が進んでいる。当地区においても同様に、老朽化した建物が密集する街区となっており、オープンスペースが少なく、防災上及び都市機能の健全な利用において課題を抱えている状態である。

伊勢都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」計画書（以下「県マスタープラン」という。）では、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針として、近鉄宇治山田駅及び JR・近鉄伊勢市駅周辺においては、道路等の都市基盤整備を進め、圏域における拠点として都市機能の集約を図るとともに、民間資本が参入しやすい環境づくりを進めることとされている。

伊勢市都市マスタープラン全体構想（以下「市マスタープラン」という。）では、将来都市像として「新しい出会いをつくりだす交流都市」「伊勢志摩地域を牽引する中核都市」「住むものを魅きつけ安心を約束する共生都市」の3つを掲げており、その実現に向けての都市づくりの基本的な考え方として、集約型都市構造の実現を目指すこととしている。また土地利用の方針においては、「郊外部への無秩序な市街地の拡大を抑え、既成市街地や既存集落の再整備を中心としたコンパクトな都市づくりを目指す」ことを掲げている。さらに将来都市構造の要素として、土地利用・軸・拠点の3つを設定しており、伊勢市駅周辺については、伊勢志摩地域の核であり、伊勢市全体の核である山田都市交流拠点（中心市街地）として位置づけている。加えて山田都市交流拠点の中でも特に伊勢市の玄関口であり公共交通の拠点である伊勢市駅周辺は、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である都市核として位置づけている。

伊勢市立地適正化計画では、当該地区を含む伊勢市・宇治山田駅周辺について、伊勢市の玄関口であり、新たな活力を生み出す市全体の都市活動の中心となる区域として都市機能誘導区域としている。

このような位置づけのもと、伊勢市駅及び外宮周辺においては、平成25年の式年遷宮を控えた平成23年から25年にかけて駅前広場の整備や商業施設等の立地など官民一体となったまちづくりの取り組みが行われ、さらに隣接する伊勢市駅前地区においては、平成29年1月に行った第一種市街地再開発事業の都市計画決定を受けて事業が実施されているところである。県マスタープランを踏まえ、市マスタープランに掲げる将来都市像を実現するためには、今後も拠点として位置づけている地域において様々な都市機能を誘導し、活性化するための施策を実施していくことが必要である。

都市計画決定の理由：

市の中心部「駅前」という恵まれた立地条件を活かしながら合理的かつ健全な高度利用により、新たな居住者及び高齢者の受け入れが可能な都市型住宅の整備を図るとともに、施設建築物の周辺に安全で快適な歩行者空間を確保することで、既存の商店街への人の流れ及び地域住民との交流を創出し、商業施設を既存の商店街に面して設けることで住宅と商業施設の調和を図るだけでなく、街ににぎわいを創出する拠点を形成するため、新たに伊勢市駅前における第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものである。

都市計画の策定の経緯の概要

伊勢都市計画第一種市街地再開発事業の変更（伊勢市決定）

事 項	時 期	備 考
第 56 回都市計画審議会	令和元年 8 月 1 日	・ 素案 事前説明
素案の縦覧	令和元年 8 月中旬	・ 2 週間縦覧
公聴会	令和元年 9 月中旬	・ 意見申出書の提出が無い場合は開催を中止する
県事前協議	令和元年 10 月上旬	
第 57 回都市計画審議会	令和元年 10 月 30 日	・ 案 報告
案の縦覧	令和元年 11 月中旬	・ 2 週間縦覧
第 58 回都市計画審議会	令和 2 年 1 月 24 日	・ 縦覧結果報告 ・ 審議（答申）
県協議	令和 2 年 1 月下旬	
変更告示	令和 2 年 2 月下旬	

伊勢都市計画高度利用地区の変更（伊勢市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 延べ面積 の敷地面 積に対す る割合の 最高限度	建築物の 延べ面積 の敷地面 積に対す る割合の 最低限度	建築物の 建築面積 の敷地面 積に対す る割合の 最高限度	建築物の 建築面積 の 最低限度	備考
高度利用地区 (伊勢市駅前地区)	約 0.6ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 (伊勢市駅前C地区)	約 0.3ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	壁面後退 あり
合計	約 0.9ha					

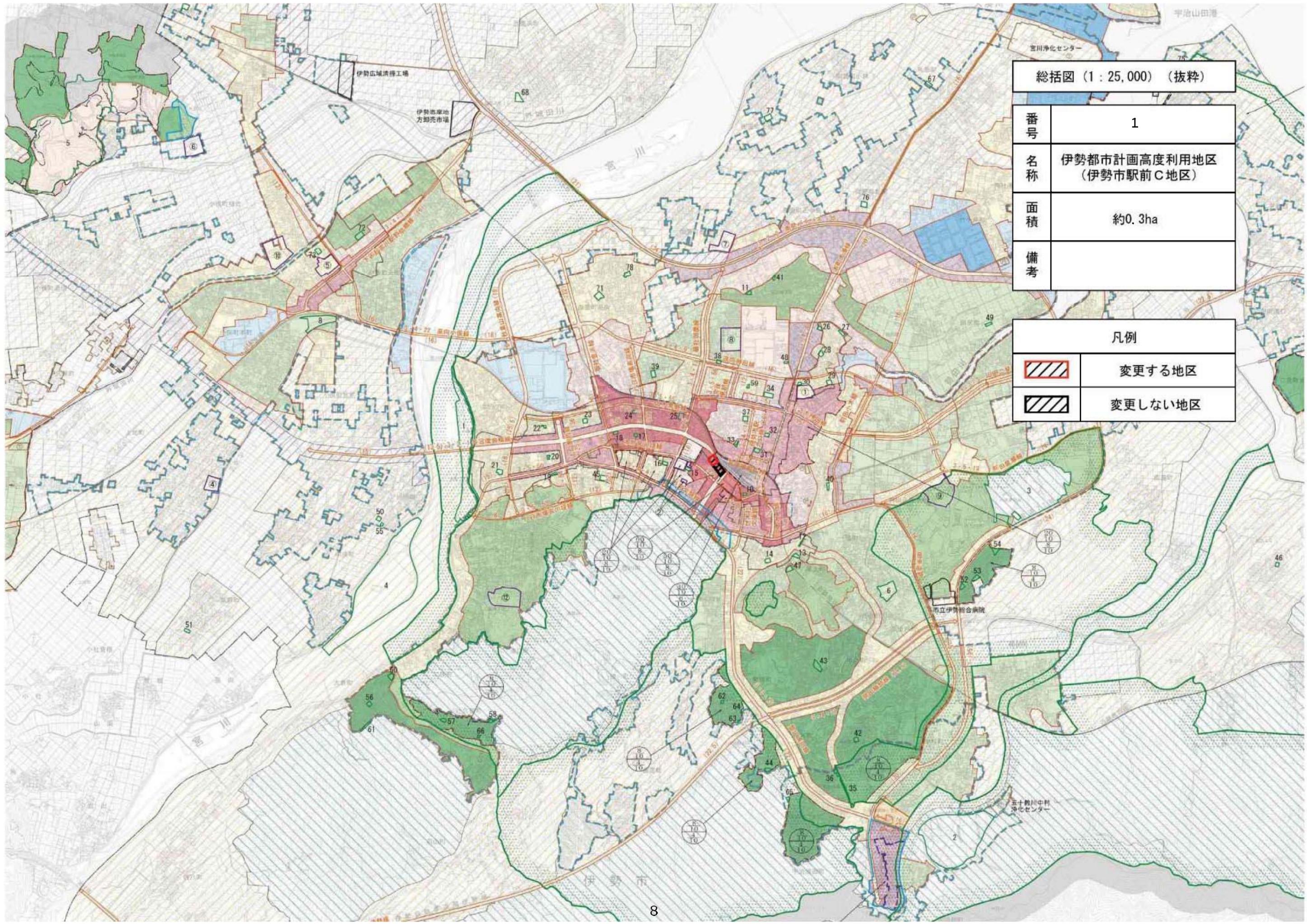
特例

1. 建築面積の敷地面積に対する割合について次の各号の一に該当する場合に10分の9とすることができる。
 - 一 同一平面における交差若しくは接続又は屈曲により120度以下の角を構成する道路（それぞれの幅員が4メートル以上でかつその和が12メートル以上のものに限る。次号において同じ。）の内側に接する敷地で、その接する部分の長さが当該敷地の外周の3分の1以上のもの。
 - 二 道路境界線相互間の距離が35メートル以内の2つの道路に接する敷地で、その接する部分の長さの和が当該敷地の外周の3分の1以上でかつ1の道路に接する部分の長さが当該敷地の外周の8分の1以上のもの。
2. 敷地が公園及び広場（以下「公園等」という。）に接する場合又は、敷地が接する道路の反対側に公園等がある場合には、当該公園等を道路とみなして1項の規定を適用する。

「高度利用地区（伊勢市駅前C地区）についての位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

「高度利用地区（伊勢市駅前地区）についての位置及び区域は、平成10年3月13日伊勢市告示第7号の計画図表示のとおり」

理 由 別紙のとおり



総括図 (1 : 25,000) (抜粋)

番号	1
名称	伊勢都市計画高度利用地区 (伊勢市駅前C地区)
面積	約0.3ha
備考	

凡例	
	変更する地区
	変更しない地区

理 由 書

本区域は、伊勢市の玄関口であり、鉄道、バス等の公共交通機関の中心である JR・近鉄伊勢市駅前に位置しており、北東側には都市計画道路外宮度会橋線が通っている。

また、伊勢都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」計画書において、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針として、近鉄宇治山田駅及び JR・近鉄伊勢市駅周辺は、道路等の都市基盤整備を進め、圏域における拠点として都市機能の集約を図るとともに、民間資本が参入しやすい環境づくりを進めることとされている。

また伊勢市は、伊勢市都市マスタープラン全体構想（以下「市マスタープラン」という。）において、将来都市像として「新しい出会いをつくりだす交流都市」「伊勢志摩地域を牽引する中核都市」「住むものを魅きつけ安心を約束する共生都市」の3つを掲げており、その実現に向けての都市づくりの基本的な考え方として、集約型都市構造の実現を目指すこととしている。また土地利用の方針においては、「郊外部への無秩序な市街地の拡大を抑え、既成市街地や既存集落の再整備を中心としたコンパクトな都市づくりを目指す」ことを掲げている。さらに将来都市構造の要素として、土地利用・軸・拠点の3つを設定しており、伊勢市駅周辺については、伊勢志摩地域の核であり、伊勢市全体の核である山田都市交流拠点（中心市街地）として位置づけている。加えて山田都市交流拠点の中でも特に伊勢市の玄関口であり公共交通の拠点である伊勢市駅周辺は、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である都市核として位置づけている。

また伊勢市立地適正化計画において、当該地区を含む伊勢市・宇治山田駅周辺は、伊勢市の玄関口であり、新たな活力を生み出す市全体の都市活動の中心となる区域として都市機能誘導区域としている。

しかし、本区域には老朽化した建物が密集しており、オープンスペースが少なく、防災面及び都市機能の健全な利用において課題を抱えている状態である。市マスタープランに掲げる将来都市像の実現に向け、土地の合理的かつ健全な高度利用をおこなうため高度利用地区を決定し、都市機能の更新を図ろうとするものである。また隣接する伊勢市駅前地区においては市街地再開発事業が進行中であり、隣接する地区との一体性や連続した道路空間の確保のため、壁面の後退を都市計画に定めるものである。

都市計画の策定の経緯の概要

伊勢都市計画高度利用地区の変更（伊勢市決定）

事 項	時 期	備 考
第 56 回都市計画審議会	令和元年 8 月 1 日	・ 素案 事前説明
素案の縦覧	令和元年 8 月中旬	・ 2 週間縦覧
公聴会	令和元年 9 月中旬	・ 意見申出書の提出が無い場合は開催を中止する
県事前協議	令和元年 10 月上旬	
第 57 回都市計画審議会	令和元年 10 月 30 日	・ 案 報告
案の縦覧	令和元年 11 月中旬	・ 2 週間縦覧
第 58 回都市計画審議会	令和 2 年 1 月 24 日	・ 縦覧結果報告 ・ 審議（答申）
県協議	令和 2 年 1 月下旬	
変更告示	令和 2 年 2 月下旬	