令和２年 11 月 17 日 第62回伊勢市都市計画審議会	報告案件 資料

伊勢都市計画用途地域の変更（小俣町本町地区）および特別用途地区の変更案について

１．第61回都市計画審議会で保留となった意見と市の見解について

（１）土地利用の方針について

［意見の概要］

・ 用途地域の変更対象地区のうち未利用地の部分は住居系として利用していく考えなのか、このまま商業系も誘致できるような土地として残しておくのか。今後の方針を理由書の中で説明すれば、明確になるのではないか。

［市の見解］

当該地区は、合併前の旧小俣町の頃から工業の利便を図る地域として工業地域を指定しており、工場撤退後もその方針を継続してきました。今年３月に改定した伊勢市土地利用基本方針においても、用途地域の変更対象地区のうち西側の地区は、工業業務系エリアとして指定しています。

既に住宅開発が行われた区域については、今後工業用地となる可能性が低いため、住居系用途地域への変更を行ってきています。未利用地につきましては民間所有であり、具体的な土地利用の方針が決定したものではありません。このことから、用途地域の変更対象地区のうち西側の地区につきましては、土地利用基本方針を踏まえ、用途地域を準工業地域に変更したいと考えています。

ご意見を受けて、用途地域の理由書を修正し、これまでの経緯や土地利用基本方針を踏まえて用途地域の変更を行うということについて追加しました。

（２）準工業地域への変更について

［意見の概要］

・ 用途地域を準工業地域に変更するということであるが、工業地域と準工業地域の違いは、立地を許容する工場の危険性の大小の差である。本来であれば、当該地区は住居系の用途地域にするべきではないか。
・ 将来、当該地区に新たな工場が立地する可能性はゼロではなく、住居系と工業系の用途地域が隣接していることに違和感がある。
・ 今回の変更は第一種住居地域とする部分のみとし、準工業地域への変更部分は工業地域のまま変更しない方が良い。用途地域を変更してしまうと、危険性や環境悪化のおそれがやや多い工場の立地を認めるということになってしまう。

［市の見解］

工業地域は、火薬類の製造や、消防法に規定する危険物の製造などを行う工場の立地が可能な用途地域です。一方の準工業地域では、これらの立地が制限されます。

当該地区は、（１）に記載したように、合併前の旧小俣町の頃から工業地域に指定しており、現在の土地利用基本方針においても引き続き工業業務系エリアに指定しています。これらの方針の下、現在操業を行っている工場は、立地可能な土地を求めて当該地区を選定されました。もし、当該地区の用途地域を住居系に変更した場合、現在立地している工場は建築基準法における既存不適格建築物となり、一定規模を超える増改築等が制限されることとなります。また、騒音規制法によっても新たに制限が加えられ、工場の操業に支障が生じることとなります。

このことから、当該地区について、既存工場の操業に支障を及ぼさない範囲で、周辺の住宅地の住環境への一定の配慮をする地区として、用途地域を準工業地域に変更しようとするものです。都市計画運用指針において、工業地域は住居専用地域に接して定めないことが望ましいとされていることから、第一種住居地域は工業地域と住居専用地域の緩衝帯として指定しています。

２．素案の縦覧結果について

縦覧期間	令和２年８月 17 日～令和２年８月 31 日
縦覧者数	計０名 都市計画課　０名 二見総合支所　０名 小俣総合支所　０名 御薗総合支所　０名 伊勢市立伊勢図書館　０名 小俣図書館　０名
意見申出書	１通
公聴会	令和２年９月 14 日 公述人　１名 傍聴人　０名

意見申出書 及び公聴会における公述の要旨	市の見解
１． 特別用途地区予定の周辺（約半径500m）に、小俣町の教育施設が最も集中して存地しており、(保育園やこども園、小学校、中学校、塾等が多数あり)、遊技場や場外馬券売り場や場外車券売り場が建築される可能性を発生させるのは、不適切と思慮いたします。特別用途地区予定地は、郊外地への誘導が適切と思慮いたします。 隣接道路が通学路として機能しており、この場所に遊技場や場外馬券売り場や場外車券売り場が建築される可能性を発生させる合理的な理由が見当たらないと思慮いたします。 上記の内容から、当該地区の用途地域は準工業地域ではなく、住居系にするのが妥当だと考えます。	１． 今回の用途地域の変更は、伊勢市土地利用基本方針に基づき実施するものです。当該地区については、当該方針において工業業務系エリアに指定しており、市町村合併前の旧小俣町の頃から工業地域に指定してきた地区です。 当該地区においては、土地利用基本方針を踏まえ、既存工場の増改築等を可能とするなど環境を悪化させるおそれのない工業の利便を図りつつ、周辺地域の住環境に配慮した土地利用へと誘導するため、用途地域を現在の工業地域から準工業地域に変更しようとするものです。当該地区の用途地域を住居系に変更した場合、現在立地している工場が既存不適格建築物となり、一定の規模を超えるような増改築等が制限されることにより、工場の操業に支障が生じるおそれがあります。

	また、特別用途地区は、地区の特性に応じてよりきめ細かな土地利用コントロールを行うために定めるもので、用途地域の制限内容に新たな制限内容を追加するものです。周辺環境や市全体の都市構造に大きな影響を及ぼすおそれのある大規模集客施設の郊外立地を制限するため、市内において準工業地域に指定している地域すべてと、近隣商業地域に指定している地域の一部において、床面積の合計が１万㎡を超える店舗や遊技場などを制限する内容の特別用途地区を指定しています。当該地域においても、用途地域を工業地域から準工業地域に変更することに併せて、他の準工業地域に指定している地区と同様に、特別用途地区を新たに追加指定しようとするものです。 遊技場、勝馬投票券発売所・場外車券発売所については、用途地域を工業地域から準工業地域に変更することにより制限が緩和されますが、特別用途地区を指定することにより現行の工業地域と同様の制限内容となりますので、ご理解いただきたく存じます。
２． 都市計画素案の図書の計画図において、今回準工業地域に変更しようとするところに小俣町ふれあい公園とあるが、公園を準工業地域としても問題はないか。	２． 用途地域の制限内容は、建築物及び一部の工作物に関するものであり、それらを設置しない公園に対して制限を行うものではありません。なお。計画図の変更区域の中に公園の注記が記載されていますが、公園は変更区域外に立地しています。

３．図書の修正について

（１）用途地域の理由書（Ｐ６）

・ 第 61 回都市計画審議会でのご意見を受けて、土地利用に関するこれまでの経緯や現状、現在の土地利用基本方針におけるエリアの指定について、文章を追加しました。

・ より分かりやすくするために、語順を修正しました。

（２）特別用途地区の計画書（Ｐ７）

・ 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の制限内容は、市条例において、建築基準法による用途地域の指定のない地域における制限内容を引用して定めています。計画書には、備考として制限の概要を記載しています。

・ 建築基準法の改正により制限内容に「ナイトクラブその他これに類する用途」が追加され、自動的に特別用途地区の制限内容にもこれらが追加されました。今回の修正は、備考欄の記載内容を修正するというもので、新たに制限対象を追加するものではありません。

理　由　書

下線部：修正箇所

1．背景

近年、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による空洞化や、郊外部における無秩序な市街化の進行という問題が、全国各地で生じている。このような状況が進行すると、広範囲にわたり低密度な市街地が形成され、都市基盤整備がこれまで必要なかった地域における、下水道や道路などの新たな基盤整備によるコストの発生や、農地・自然環境が虫食い状態で消失することによる営農環境の悪化などが懸念される。

本市においても、上記のような都市構造の問題が見られることから、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。）においては、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を掲げている。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。

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、平成 23 年に伊勢市土地利用基本方針を策定し、平成 24 年４月には、特定用途制限地域、特別用途地区の決定などと合わせて、用途地域の都市計画決定（変更）を行った。その後、伊勢市駅前地区、二見町光の街における部分的な用途地域の変更を経て、今回は令和２年３月に改定した伊勢市土地利用基本方針に基づき、課題として抽出した地区について、用途地域の変更を行うものである。

2．用途地域の変更の理由

今回、用途地域の変更を行う小俣町本町地区（以下「当該地区」という）においては、**市町村合併以前の旧小俣町の頃から**周辺地区を含めて工業地域（建蔽率 6/10、容積率 20/10）を指定していた。工場が立地していたが撤退し、当該地区の北側から西側にかけて隣接する地区において宅地開発が行われたため、平成 24 年 4 月 10 日に、土地利用が急激に変化することを避けつつ、住環境に影響を及ぼす施設が立地することを防ぐため、宅地開発された地区を工業地域から第一種住居地域に変更した。

当該地区については、現在も伊勢市土地利用基本方針において、従来同様の工業業務系エリアとして指定している。現状としては、当該地区の東側部分においても宅地開発が行われ、西側部分においては従来から立地している工場が操業を続けているほか、新たに商業施設や事業所が立地し営業を行っている。

当該地区のうち、**東側の住宅開発が行われている地区については、周辺地域も含めた住環境の保全のため、**第一種住居地域（建蔽率 6/10、容積率 20/10）に変更する。また、**西側の地区については、これまでの経緯や伊勢市土地利用基本方針を踏まえ、既存工場の増改築など**環境を悪化させるおそれのない工業の利便を図りつつ、周辺地域の住環境に配慮した土地利用へと誘導するため、準工業地域（建蔽率 6/10、容積率 20/10）に変更する。

伊勢都市計画特別用途地区の変更（伊勢市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種　類	面　積	備　考
特別用途地区 （大規模集客施設 制限地区）	約 171.2ha	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場**、ナイトクラブその他これに類する用途**又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が１万平方メートルを超えるものを制限する地区
合　計	約 171.2ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

別紙理由書のとおり

都市計画の策定の経緯の概要

伊勢都市計画用途地域の変更（伊勢市決定）について
伊勢都市計画特別用途地区の変更（伊勢市決定）について

事　　項	時　　期	備　　考
第 61 回都市計画審議会	令和２年８月４日	・素案　事前説明
素案の縦覧	令和２年８月 17 日 ～８月 31 日	・２週間縦覧
公聴会	令和２年９月 14 日	
県事前協議	令和２年９月下旬	
第 62 回都市計画審議会	令和２年 11 月 17 日	・案　報告
案の縦覧	令和２年 12 月１日 ～12 月 15 日	・２週間縦覧
第 63 回都市計画審議会	令和３年１月下旬	・縦覧結果報告 ・審議（答申）
県協議	令和３年１月予定	
変更告示	令和３年２月予定	