

第 63 回 伊勢市都市計画審議会
議案書

令和 3 年 1 月 19 日

目 次

【審議案件】

議案第 1 号 伊勢都市計画用途地域の変更（伊勢市決定）について

議案第 2 号 伊勢都市計画特別用途地区の変更（伊勢市決定）について

議案第 3 号 建築基準法第 51 条ただし書きの規定による一般廃棄物処理施設の敷地の位置について

伊勢都市計画用途地域の変更（伊勢市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。


（伊勢市）

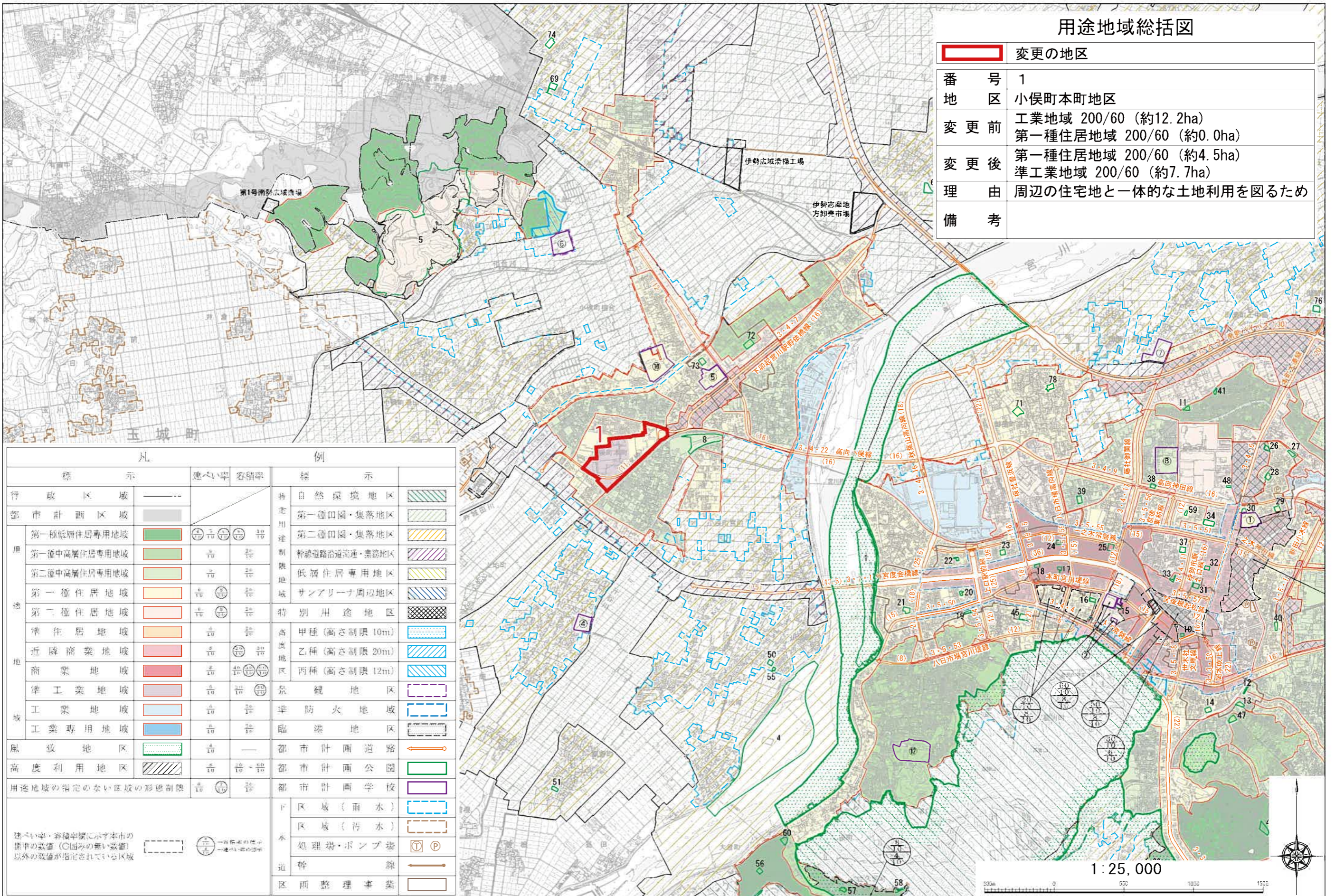
種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限度	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 71.2 ha	8/10以下	4/10以下	—	10m	—	
	約 159.5 ha	10/10以下	5/10以下	—	10m	—	
	約 27.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	10m	—	
小 計	約 258.0 ha						11.4%
第二種低層住居専用地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 — ha						0%
第一種中高層住居専用地域	約 256.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 256.6 ha						11.4%
第二種中高層住居専用地域	約 497.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 497.7 ha						22.0%
第一種住居地域	約 571.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 6.3 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 577.4 ha						25.5%
第二種住居地域	約 179.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 5.7 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 184.7 ha						8.2%
準住居地域	約 11.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 11.8 ha						0.5%
田園住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 — ha						0%
近隣商業地域	約 30.5 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 118.6 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 149.1 ha						6.6%
商業地域	約 54.7 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 0.5 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 3.4 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 58.6 ha						2.6%
準工業地域	約 100.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 5.0 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 105.5 ha						4.7%
工業地域	約 95.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 95.0 ha						4.2%
工業専用地域	約 66.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 66.3 ha						2.9%
合 計	約 2,260.7 ha						100.0%






































「種類、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

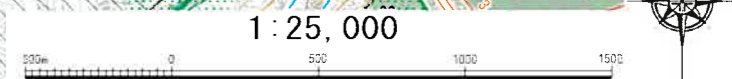
用途地域総括図

	変更の地区
番号	1
地区	小俣町本町地区
変更前	工業地域 200/60 (約12.2ha) 第一種住居地域 200/60 (約0.0ha)
変更後	第一種住居地域 200/60 (約4.5ha) 準工業地域 200/60 (約7.7ha)
理由	周辺の住宅地と一体的な土地利用を図るため
備考	

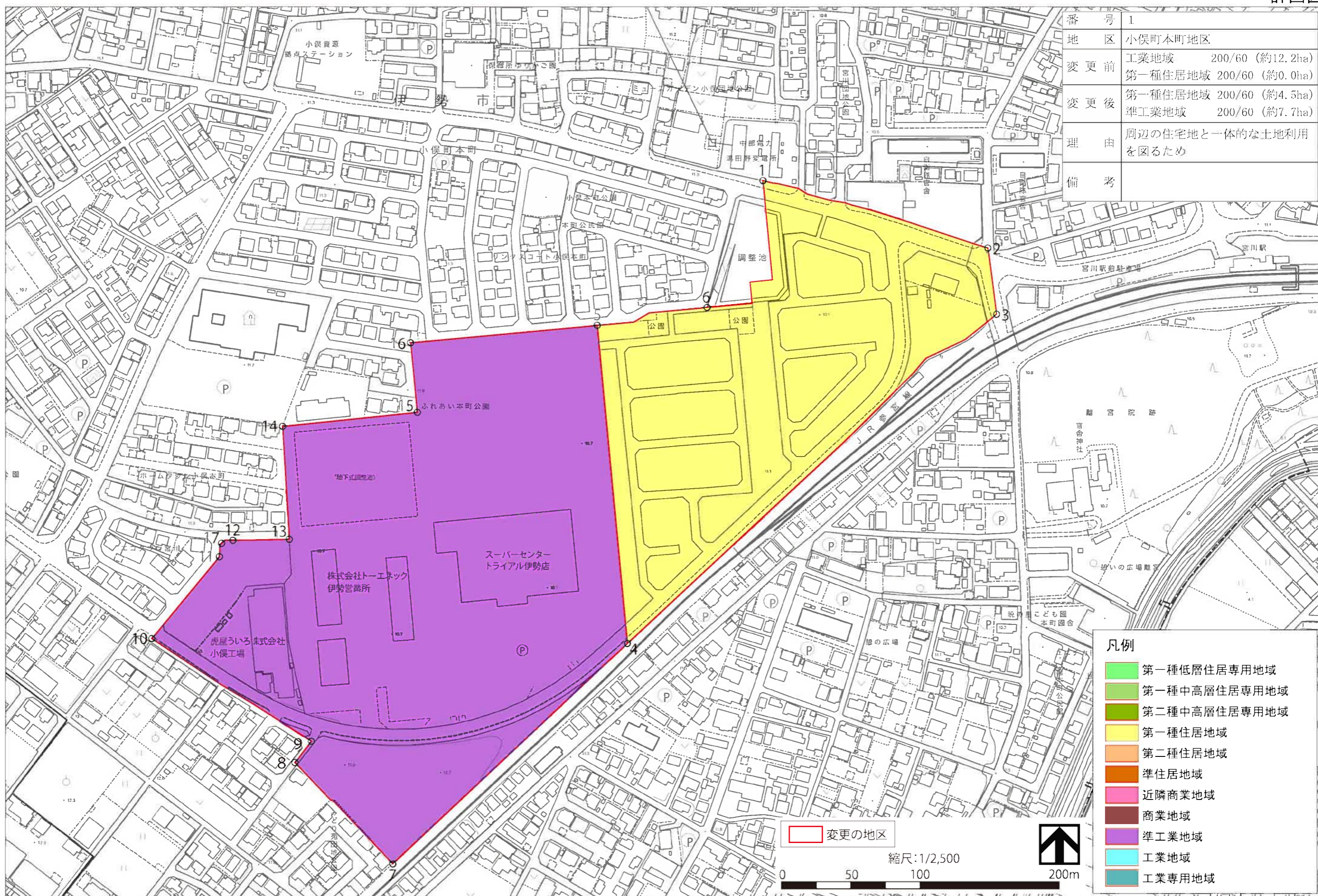


凡		例	
標	示	建ぺい率	容積率
行政区域			
都市計画区域			
用途	第一種低層住居専用地域		10/10 10/10 10/10
	第一種中高層住居専用地域		15/10 20/10
	第二種中高層住居専用地域		15/10 20/10
	第一種住居地域		15/10 20/10 25/10
地	第二種住居地域		15/10 20/10 25/10
	準住居地域		15/10 20/10 25/10
	近隣商業地域		15/10 20/10 25/10
	商業地域		15/10 20/10 25/10
城	準工業地域		15/10 20/10 25/10
	工業地域		15/10 20/10 25/10
	工業専用地域		15/10 20/10 25/10
	風致地区		15/10
高度利用地区		15/10 20/10 25/10	
用途地域の指定のない区域の形態制限		10/10 15/10 20/10	
標	示		
特定用途制限地域	自然環境地区		
	第一種公園・集落地区		
	第二種公園・集落地区		
	幹線道路沿道並進・業務地区		
	低層住居専用地域		
	サンアリーナ周辺地区		
	特別用途地区		
	高度地区	甲種(高さ制限10m)	
		乙種(高さ制限20m)	
		丙種(高さ制限12m)	
	景観地区		
	準防火地域		
	臨港地区		
	都市計画道路		
	都市計画公園		
	都市計画学校		
	F区域(雨水)		
	S区域(汚水)		
	処理場・ポンプ場		
	近幹線		
	区画整理事業		

建ぺい率・容積率に示す本市の標準の数値(○囲みの無い数値)以外の数値が指定されている区域



番号	1	
地区	小俣町本町地区	
変更前	工業地域 200/60 (約12.2ha)	第一種住居地域 200/60 (約0.0ha)
変更後	第一種住居地域 200/60 (約4.5ha)	準工業地域 200/60 (約7.7ha)
理由	周辺の住宅地と一体的な土地利用を図るため	
備考		



凡例

■	第一種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域

変更の地区

縮尺: 1/2,500

0 50 100 200m

ゴシック斜体は、変更前

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 71.2 ha	8/10以下	4/10以下	—	10m	—	
	約 159.5 ha	10/10以下	5/10以下	—	10m	—	
	約 27.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	10m	—	
小計	約 258.0 ha						11.4%
第二種低層住居専用地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小計	約 — ha						0.0%
第一種中高層住居専用地域	約 256.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 256.6 ha						11.4%
第二種中高層住居専用地域	約 497.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 497.7 ha						22.0%
第一種住居地域	約 566.6 ha						
	約 571.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 6.3 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 572.9 ha						25.3%
	約 577.4 ha						25.5%
第二種住居地域	約 179.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 5.7 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 184.7 ha						8.2%
準住居地域	約 11.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 11.8 ha						0.5%
田園住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小計	約 — ha						0.0%
近隣商業地域	約 30.5 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 118.6 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 149.1 ha						6.6%
商業地域	約 54.7 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 0.5 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 3.4 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 58.6 ha						2.6%
準工業地域	約 92.8 ha						
	約 100.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 5.0 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 97.8 ha						4.4%
	約 105.5 ha						4.7%
工業地域	約 107.2 ha						
	約 95.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 107.2 ha						4.7%
	約 95.0 ha						4.2%
工業専用地域	約 66.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 66.3 ha						2.9%
合計	約 2,260.7 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

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つては、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	

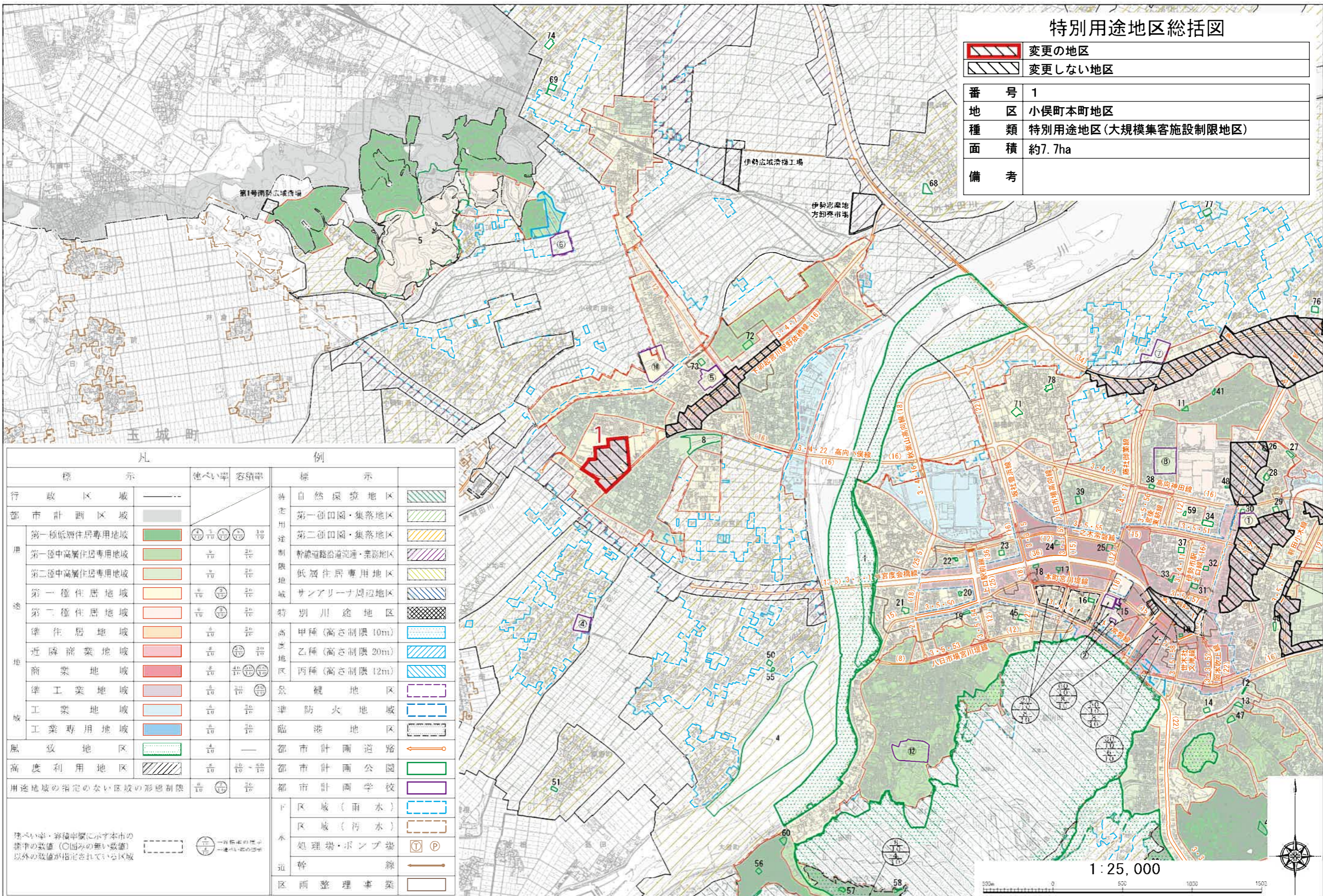
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

別紙理由書のとおり

特別用途地区総括図

	変更の地区
	変更しない地区
番号	1
地区	小俣町本町地区
種類	特別用途地区(大規模集客施設制限地区)
面積	約7.7ha
備考	

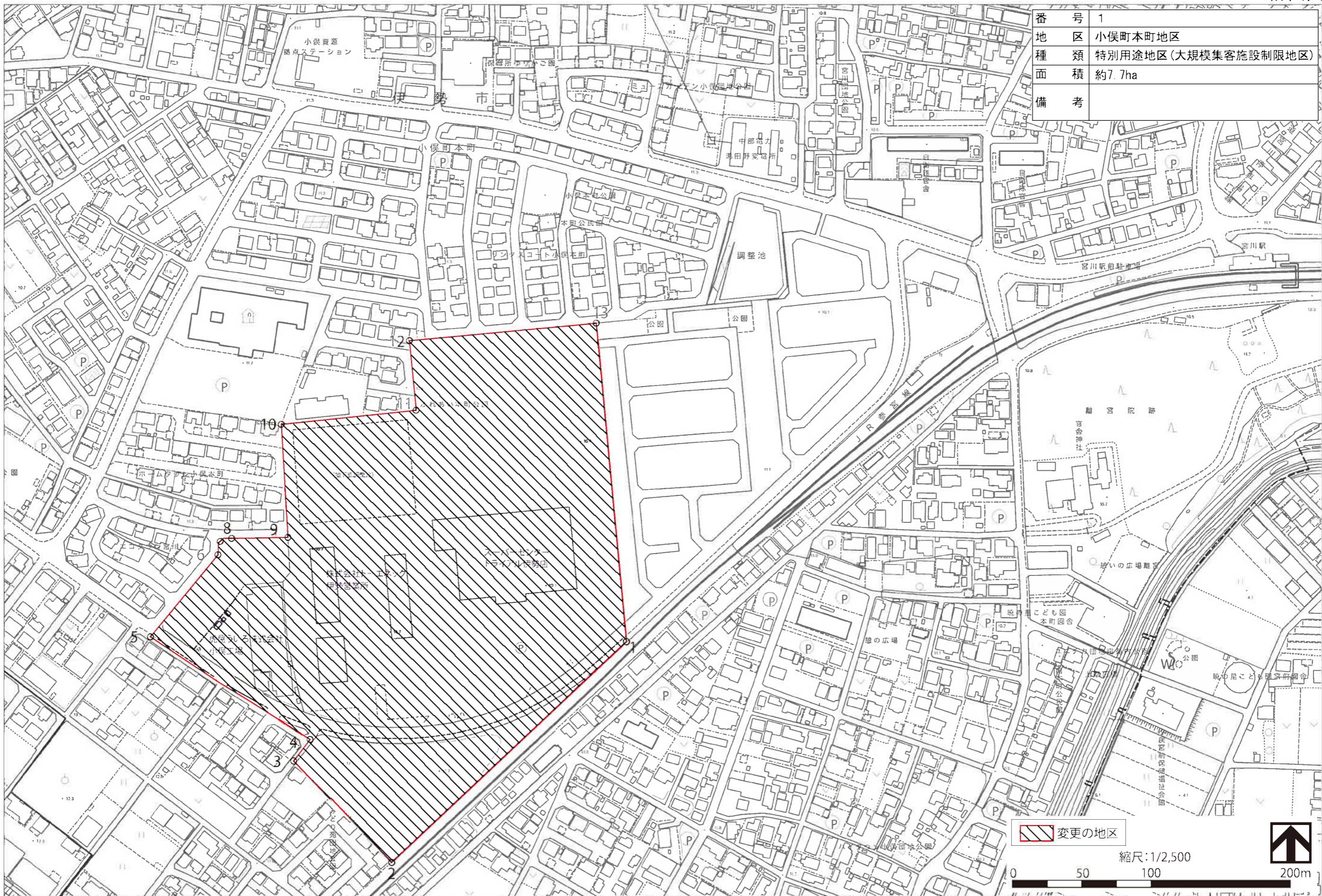


凡		例	
標	示	建ぺい率	容積率
行政区域			
都市計画区域			
用途地域	第一種低層住居専用地域		10/10 10/10 10/10
	第一種中高層住居専用地域		10/10 20/10
	第二種中高層住居専用地域		10/10 20/10
	第一種住居地域		10/10 20/10 20/10
	第二種住居地域		10/10 20/10 20/10
	準住居地域		10/10 20/10 20/10
	近隣商業地域		10/10 20/10 20/10
	商業地域		10/10 20/10 20/10
	準工業地域		10/10 20/10 20/10
	工業地域		10/10 20/10 20/10
工業専用地域		10/10 20/10 20/10	
風致地区		10/10	
高度利用地区		10/10	20/10 20/10
用途地域の指定のない区域の形態制限		10/10 20/10 20/10	
自然環境地区			
第一種公園・集落地区			
第二種公園・集落地区			
幹線道路沿道並進・集落地区			
低層住居専用地域			
サンアリーナ周辺地区			
特別川途地区			
高度地区	甲種(高さ制限10m)		
	乙種(高さ制限20m)		
	丙種(高さ制限12m)		
景観地区			
準防火地域			
臨港地区			
都市計画道路			
都市計画公園			
都市計画学校			
F区域(雨水)			
S区域(汚水)			
水処理場・ポンプ場			
近幹線			
区画整理事業			

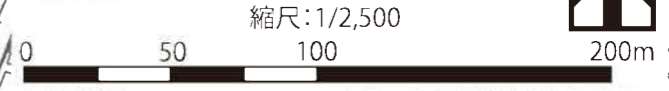
建ぺい率・容積率に示す本市の標準の数値(○囲みの無い数値)以外の数値が指定されている区域

一方通行の標識
 一方通行の標識

番号	1
地区	小俣町本町地区
種類	特別用途地区(大規模集客施設制限地区)
面積	約7.7ha
備考	



変更の地区



計画書新旧対照表

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。

ゴシック斜体：変更前

種 類	面 積	備 考
特別用途地区 (大規模集客施設 制限地区)	約 163.5ha 約 171.2ha	<p>劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、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つては、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</p> <p>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つては、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</p>
合 計	約 163.5ha 約 171.2ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

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、用途地域の変更、特定用途制限地域の決定などと合わせて、市の中心部における商業業務機能の保持及び誘導を図るため、伊勢市駅を除く全ての準工業地域に指定している地区並びに市の中心部及び二見町の一部を除く全ての近隣商業地域に指定している地区において、床面積の合計が 1 万㎡を超える大規模集客施設（以下「大規模集客施設」という。）の立地を制限する特別用途地区を決定した。また、平成 27 年には、伊勢市駅の準工業地域に指定している地区についても特別用途地区の都市計画決定を行ったことから、本市においては、現在全ての準工業地域を指定している地区において、特別用途地区を指定している。

2. 特別用途地区の変更の理由

市マスタープランに掲げる将来都市像の実現を目的とし、市の中心部における商業業務機能の保持及び誘導を図るため、当該地区の用途地域の工業地域から準工業地域への変更に伴い、特別用途地区を変更し、新たに小俣町本町地区を追加するものである。

建築基準法第 51 条ただし書きの規定による一般廃棄物処理施設の敷地の位置について

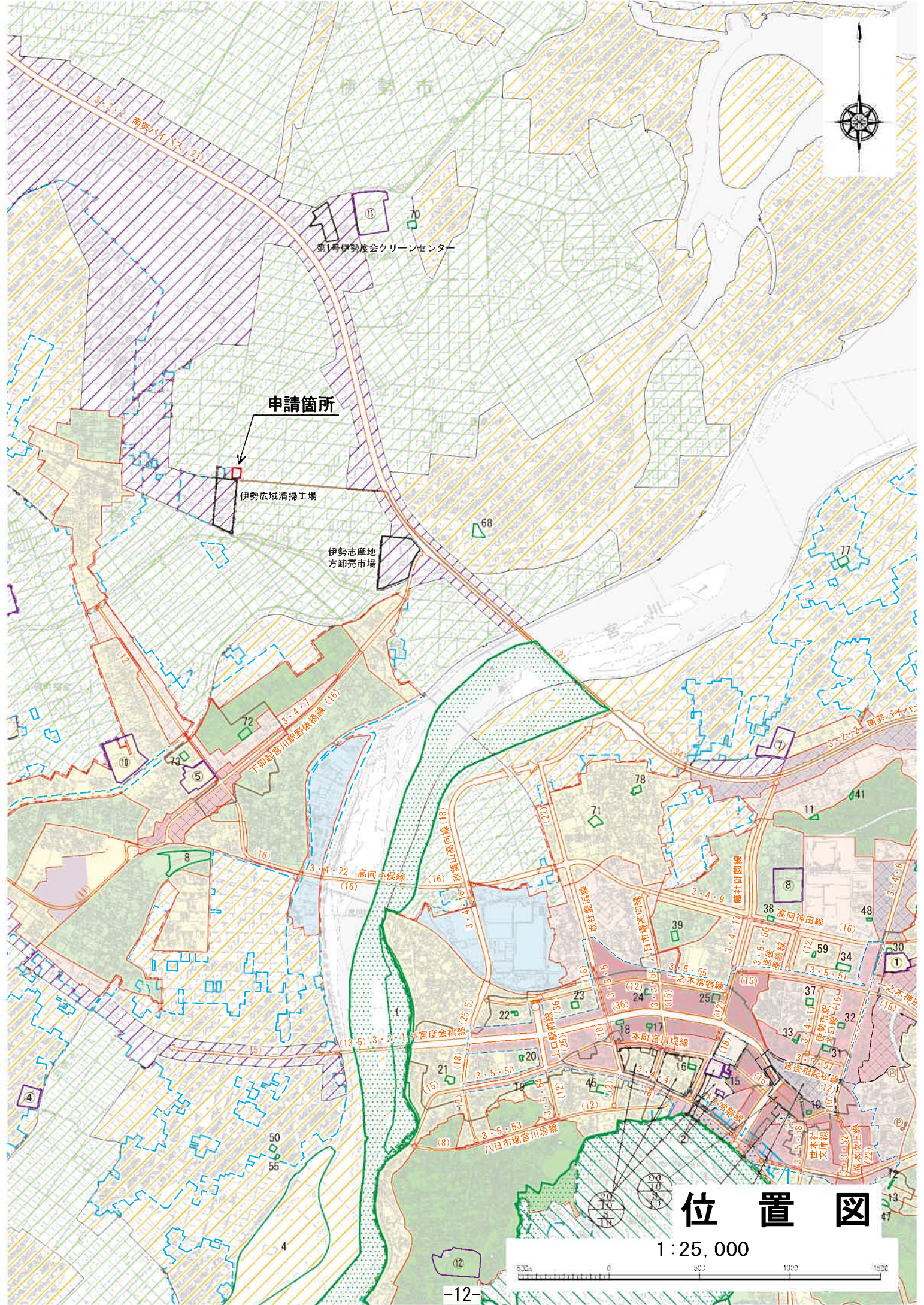
建築基準法第 51 条ただし書きの規定に基づき、次の施設の敷地の位置について、都市計画上の支障の有無を審議するものである。

施設の種類	位 置	敷地面積	地域地区の 指定状況	備 考
一般廃棄物処理施設 (ペットボトル、古紙、古繊維、缶の圧縮・梱包施設)	伊勢市西豊浜町 字植出 921 番 1、 922 番 1	2,007.52 m ²	・用途地域 指定なし ・特定用途制限地域 (幹線道路沿道流通 ・業務地区)	[処理能力] ペットボトル 38.00t/日 古紙 384.90t/日 古繊維 173.10t/日 缶 123.50t/日

申請者である株式会社幸伸は、昭和 60 年に設立され、平成 21 年 5 月に申請地である伊勢市西豊浜町地内に古紙圧縮工場を建築し、買い取った資源ごみ（古紙、古繊維等）から再生不能な不純物を除き、圧縮・梱包をすることにより全量再生処理を行ってきた。今後、新たにペットボトルを一般廃棄物として受け入れを行うため、また、現在は買い取りしている資源ごみも将来的には逆有償となる可能性が高いため、現工場を一般廃棄物の処理施設とする計画である。

本施設はペットボトル、古紙、古繊維、缶を圧縮・梱包し、その処理能力が一日あたり 5 トンを超えることから、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第 5 条に示される一般廃棄物処理施設に該当するため、建築基準法第 51 条ただし書きの規定に基づき、その敷地の位置について市の都市計画審議会の議を経て、特定行政庁である三重県知事の許可を得る必要がある。

当該地は、伊勢市都市マスタープランの土地利用区分において「集落・農地ゾーン」に位置し、幹線道路沿道流通・業務地区として特定用途制限地域を指定しており、農用地の保全を前提としつつ、周辺の住環境や自然環境、営農環境との共存を図りながら、一定の商工業系の土地利用を許容する地区となっている。なお、当該施設は古紙圧縮工場の用途で建築確認を受けており、今回の計画では敷地の拡張や建物の増改築、設備等の変更は行わない。



申請箇所

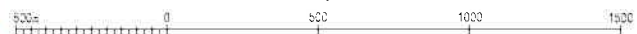
伊勢広域清掃工場

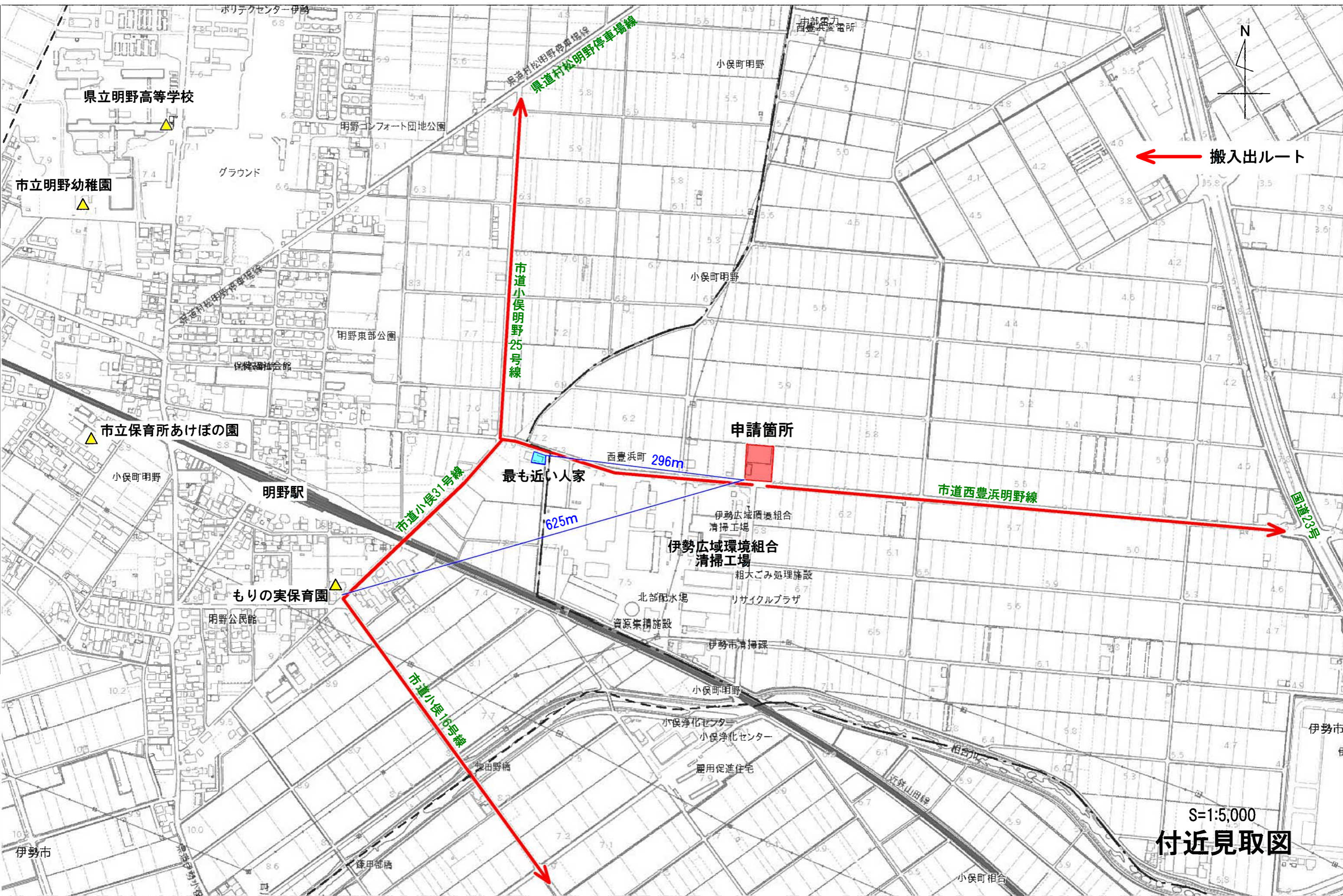
第1号伊勢産会クリーンセンター

伊勢志摩地方卸売市場

位置図

1:25,000





← 搬入出ルート

市道小俣明野25号線

市道小俣31号線

市道小俣16号線

市道西豊浜明野線

国道23号

申請箇所

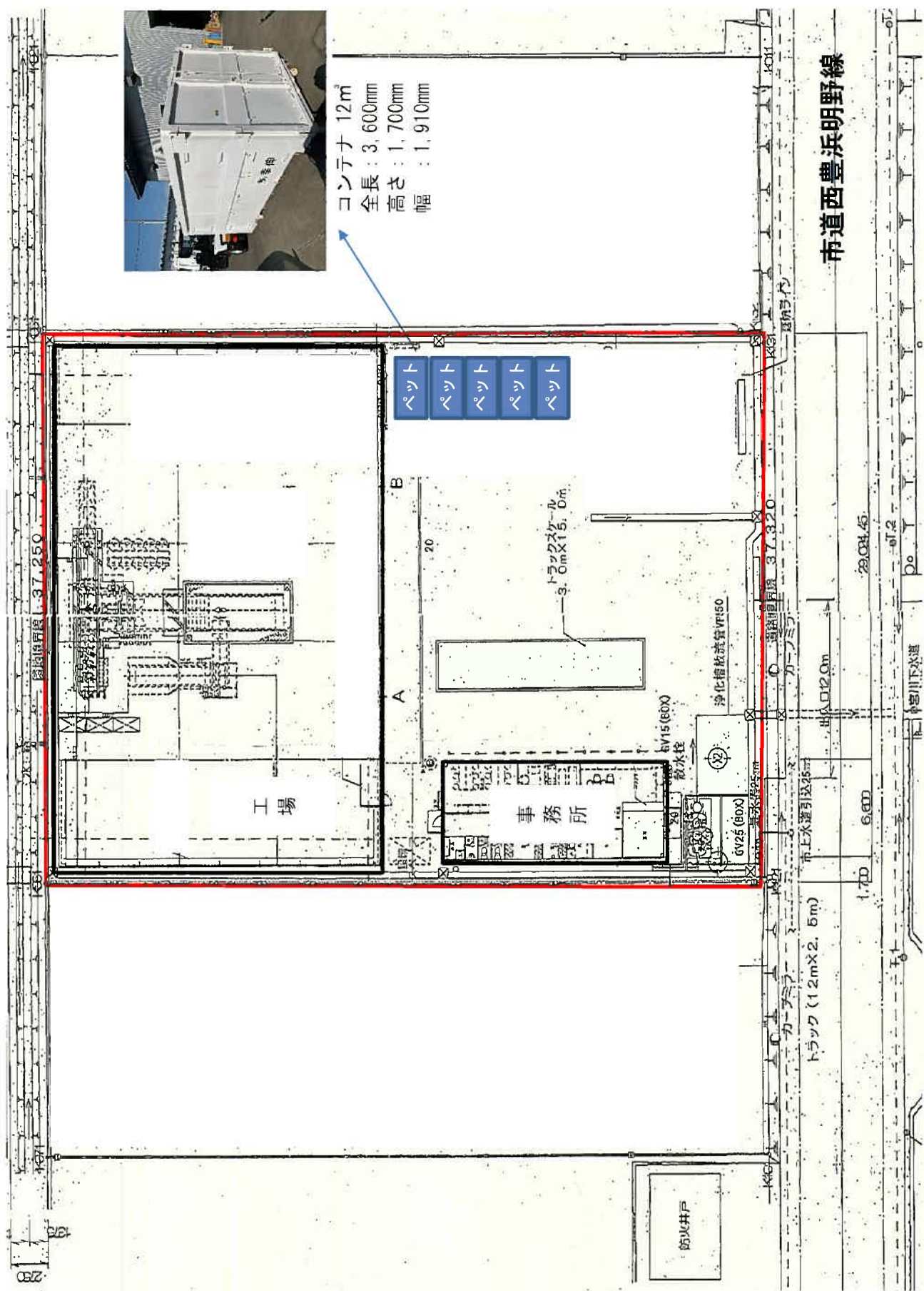
最も近い人家

西豊浜町 296m

625m

S=1:5,000
付近見取図

背景地図：平成29年度数値地形図成果（三重県市町総合事務組合）
 [背景地図：平成29年度数値地形図成果（三重県市町総合事務組合）]



コテナ 12m³
 全長 : 3,600mm
 高さ : 1,700mm
 幅 : 1,910mm

ペット
 ペット
 ペット
 ペット
 ペット

市道西豊浜明野線

配置図

伊勢市都市計画審議会
会長 浅野 聡 様

伊勢市都市計画審議会条例第2条第1項第1号の規定により、下記の事項について貴審議会にお諮りいたします。

記

1 諮問事項

- (1) 伊勢都市計画用途地域の変更（伊勢市決定）について
- (2) 伊勢都市計画特別用途地区の変更（伊勢市決定）について
- (3) 建築基準法第51条ただし書きの規定による一般廃棄物処理施設の敷地の位置について

令和2年12月17日

伊勢市長 鈴木 健

