

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、中心市街地の空洞化や、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（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。土地利用の方針では4つの土地利用ゾーニングを設定し、自然環境ゾーン、集落・農地ゾーンにおいては、特定用途制限地域、自然公園及び農業振興地域等に基づく土地利用制限を行い良好な環境の保全及び形成を図り、市街地ゾーン、都市機能誘導ゾーンにおいては、都市的土地利用を促進する地域として用途地域等による用途制限を行い、地域の特性に応じ質の高い土地利用を図ることとしている。

以上のような市マスタープランの都市づくりの基本的な考え方、土地利用の方針を踏まえるとともに、本市の土地利用の方針や実現方策を示した伊勢市土地利用基本方針（令和2年3月改定）に基づき、特定用途制限地域の変更を行うものである。

2. 特定用途制限地域の変更の理由

特定用途制限地域は、平成24年4月10日に、都市計画区域内の白地地域（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定めた。

今回、特定用途制限地域の変更を行う当該地区は、現行の土地利用状況より自然環境地区を指定している。また、隣接する現行のサンアリーナ周辺地区は、本市及び三重県により、産業支援、交流、レクリエーションなど、様々な機能を備えた拠点としての土地利用を進める地区であるが、既存企業の拡張や、新規の企業立地のニーズの高まりに対応するため、産業拠点としての工業系土地利用の拡大が求められている。

市マスタープランの将来都市構造においては、当該地区は工業業務系エリアに位置づけ、工業・流通業務地の形成の促進を掲げている。また、伊勢市土地利用基本方針においては、工業業務系エリアは工業・流通業務地区に位置付ける方針が示されており、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、一定の工業・流通系の土地利用を許容することを掲げている。

このような当該地区のニーズに対応するため、市マスタープラン及び伊勢市土地利用基本方針の位置づけを踏まえて、当該地区の特定用途制限地域を自然環境地区からサンアリーナ周辺地区に変更する。