

伊勢都市計画特定用途制限地域の変更（伊勢市決定）

伊勢都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

種 類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要		備 考
<p>特定用途制限地域 (自然環境地区)</p>	<p>約 3,193.1 ha</p>	<p>建 築 物</p>	<p>○店舗等の床面積の合計が150㎡を超えるもの 又は3階以上の部分をその用途に供するもの ○事務所の床面積の合計が150㎡を超えるもの 又は3階以上の部分をその用途に供するもの ○ボーリング場、スケート場、水泳場等 ○カラオケボックス等 ○麻雀屋、パチンコ屋、射的場、車券発売所等 ○劇場、映画館、演芸場、観覧場 ○キャバレー、個室付浴場等 ○自動車教習所 ○倉庫業を営む倉庫 ○工場 (ただし、次のものを除く。 ①農産物の処理又は加工に必要な施設 ②木材加工場や陶磁器工場 ③パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業 場の面積が50㎡以下のもの) ○危険物の貯蔵・処理に関する施設 (ただし、上記①②③に掲げる工場において貯 蔵または処理する危険物の貯蔵・処理に関 する施設を除く。)</p> <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除 く。</p>	<p>・ただし、保 安林の区域 について は、特定用 途制限地域 の区域から 除く。</p>
		<p>工 作 物</p>	<p>○クラッシャープラント、コンクリートプラ ント等 ○アスファルトプラント等 ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等</p> <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	

<p>特定用途制限地域 (第一種田園 ・集落地区)</p>	<p>約 1,663.6 ha</p>	<p>建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ○店舗等の床面積の合計が 150 m²を超えるもの 又は 3 階以上の部分をその用途に供するもの ○事務所の床面積の合計が 150 m²を超えるもの 又は 3 階以上の部分をその用途に供するもの ○ホテル・旅館 ○ボーリング場、スケート場、水泳場等 ○カラオケボックス等 ○麻雀屋、パチンコ屋、射的場、車券発売所等 ○劇場、映画館、演芸場、観覧場 ○キャバレー、個室付浴場等 ○自動車教習所 ○倉庫業を営む倉庫 ○工場 <p>(ただし、次のものを除く。 ①農産物の処理又は加工に必要な施設 ②パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が 50 m²以下のもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○危険物の貯蔵・処理に関する施設 <p>(ただし、上記①②に掲げる工場において貯蔵または処理する危険物の貯蔵・処理に関する施設を除く。)</p> <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
		<p>工作物</p> <ul style="list-style-type: none"> ○クラッシュプラント、コンクリートプラント等 ○アスファルトプラント等 ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
<p>特定用途制限地域 (第二種田園 ・集落地区)</p>	<p>約 3,695.8 ha</p>	<p>建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ○店舗等の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの ○ホテル・旅館 ○ボーリング場、スケート場、水泳場等で、床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの ○カラオケボックス等 ○麻雀屋、パチンコ屋、射的場、車券発売所等 ○劇場、映画館、演芸場、観覧場 ○キャバレー、個室付浴場等 ○自動車教習所で、床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの ○倉庫業を営む倉庫 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	<p>・ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。</p>
		<p>工作物</p> <ul style="list-style-type: none"> ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	

特定用途制限地域 (幹線道路沿道 流通・業務地区)	約 439.6 ha	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○店舗等の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの ○客席が 200 m²以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場 ○キャバレー等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
		工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設は除く。</p>	
特定用途制限地域 (低層住居専用 地区)	約 23.0 ha	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物以外 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
		工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○クラッシュプラント、コンクリートプラント等 ○アスファルトプラント等 ○工作物である単独車庫で、築造面積が 50 m²を超えるもの ○工作物である建築物附属自動車車庫で、築造面積が 600 m²を超えるもの ○高さが 8mを超えるサイロ等 ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
特定用途制限地域 (サンアリーナ 周辺地区)	約 84.4 ha	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ○店舗等 ○カラオケボックス等 ○麻雀屋、パチンコ屋、射的場、車券発売所等 ○キャバレー、個室付浴場等 ○幼稚園、小学校、中学校、高等学校 ○大学、高等専門学校、専修学校 ○図書館等 ○神社、寺院、教会等 ○病院 ○老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 ○老人福祉センター、児童厚生施設等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
合 計	約 9,099.5 ha			

「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

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。

伊勢都市計画特定用途制限地域の変更（伊勢市決定）

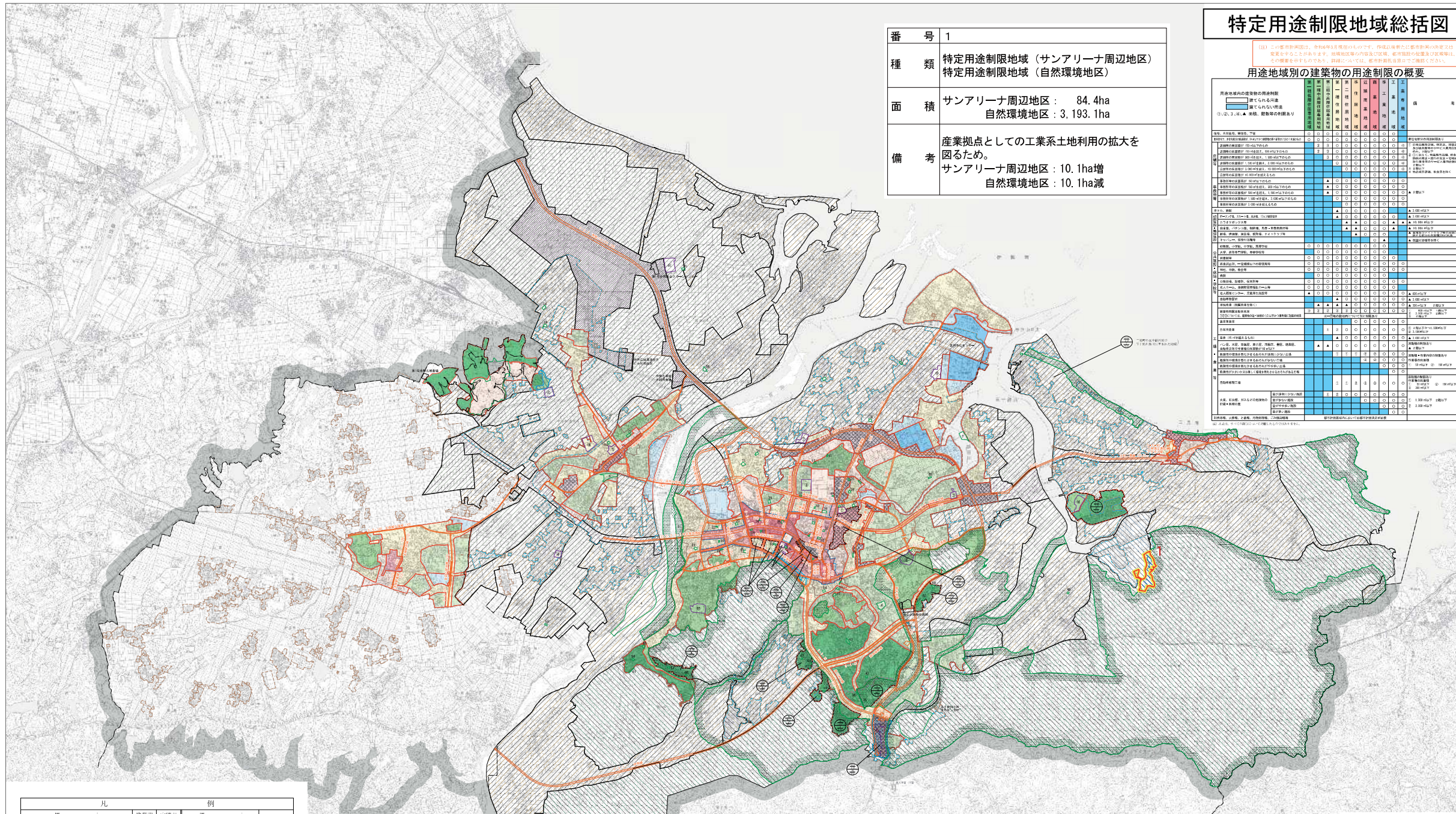
伊勢都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

ゴシック斜体は、変更前

種 類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備 考
特定用途制限地域 （自然環境地区）	約 3,203.2 ha 約 3,193.1 ha	建築物 ○店舗等の床面積の合計が 150 m ² を超えるもの 又は 3 階以上の部分をその用途に供するもの ○事務所の床面積の合計が 150 m ² を超えるもの 又は 3 階以上の部分をその用途に供するもの ○ボーリング場、スケート場、水泳場等 ○カラオケボックス等 ○麻雀屋、パチンコ屋、射的場、車券発売所等 ○劇場、映画館、演芸場、観覧場 ○キャバレー、個室付浴場等 ○自動車教習所 ○倉庫業を営む倉庫 ○工場 （ただし、次のものを除く。 ①農産物の処理又は加工に必要な施設 ②木材加工場や陶磁器工場 ③パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作 業場の面積が 50 m ² 以下のもの） ○危険物の貯蔵・処理に関する施設 （ただし、上記①②③に掲げる工場において 貯蔵または処理する危険物の貯蔵・処理に 関する施設を除く。） ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	・ただし、保 安林の区域 について は、特定用 途制限地域 の区域から 除く。
		工 作 物 ○クラッシャープラント、コンクリートプラ ント等 ○アスファルトプラント等 ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	

特定用途制限地域 (第一種田園 ・集落地区)	約 1,663.6 ha	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○店舗等の床面積の合計が 150 m²を超えるもの 又は 3 階以上の部分はその用途に供するもの ○事務所の床面積の合計が 150 m²を超えるもの 又は 3 階以上の部分はその用途に供するもの ○ホテル・旅館 ○ボーリング場、スケート場、水泳場等 ○カラオケボックス等 ○麻雀屋、パチンコ屋、射的場、車券発売所等 ○劇場、映画館、演芸場、観覧場 ○キャバレー、個室付浴場等 ○自動車教習所 ○倉庫業を営む倉庫 ○工場 <p>(ただし、次のものを除く。 ①農産物の処理又は加工に必要な施設 ②パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、 畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が 50 m²以下のもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○危険物の貯蔵・処理に関する施設 <p>(ただし、上記①②に掲げる工場において貯蔵 または処理する危険物の貯蔵・処理に関する 施設を除く。)</p> <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
		工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○クラッシャープラント、コンクリートプラント等 ○アスファルトプラント等 ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
特定用途制限地域 (第二種田園 ・集落地区)	約 3,695.8 ha	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○店舗等の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの ○ホテル・旅館 ○ボーリング場、スケート場、水泳場等で、床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの ○カラオケボックス等 ○麻雀屋、パチンコ屋、射的場、車券発売所等 ○劇場、映画館、演芸場、観覧場 ○キャバレー、個室付浴場等 ○自動車教習所で、床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの ○倉庫業を営む倉庫 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	・ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。
		工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	

特定用途制限地域 (幹線道路沿道 流通・業務地区)	約 439.6 ha	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○店舗等の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの ○客席が 200 m²以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場 ○キャバレー等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
		工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設は除く。</p>	
特定用途制限地域 (低層住居専用 地区)	約 23.0 ha	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物以外 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
		工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○クラッシュャープラント、コンクリートプラント等 ○アスファルトプラント等 ○工作物である単独車庫で、築造面積が 50 m²を超えるもの ○工作物である建築物附属自動車車庫で、築造面積が 600 m²を超えるもの ○高さが 8mを超えるサイロ等 ○昇降機、ウォーターシュート、飛行塔等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
特定用途制限地域 (サンアリーナ 周辺地区)	約 74.3 ha 約 84.4 ha	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ○店舗等 ○カラオケボックス等 ○麻雀屋、パチンコ屋、射的場、車券発売所等 ○キャバレー、個室付浴場等 ○幼稚園、小学校、中学校、高等学校 ○大学、高等専門学校、専修学校 ○図書館等 ○神社、寺院、教会等 ○病院 ○老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 ○老人福祉センター、児童厚生施設等 <p>※ただし、都市公園内における公園施設を除く。</p>	
合 計	約 9,099.5 ha			



番号	1
種類	特定用途制限地域（サンアリーナ周辺地区） 特定用途制限地域（自然環境地区）
面積	サンアリーナ周辺地区：84.4ha 自然環境地区：3,193.1ha
備考	産業拠点としての工業系土地利用の拡大を図るため。 サンアリーナ周辺地区：10.1ha増 自然環境地区：10.1ha減

特定用途制限地域総括図

（注）この整理表等は、資料等を参照したもので、所収の種別は必ずしも図面と一致するものではありません。また、図面と異なる場合は、図面の記載を優先とします。詳細については、都市計画課までお問い合わせください。

用途地域別の建築物の用途制限の概要

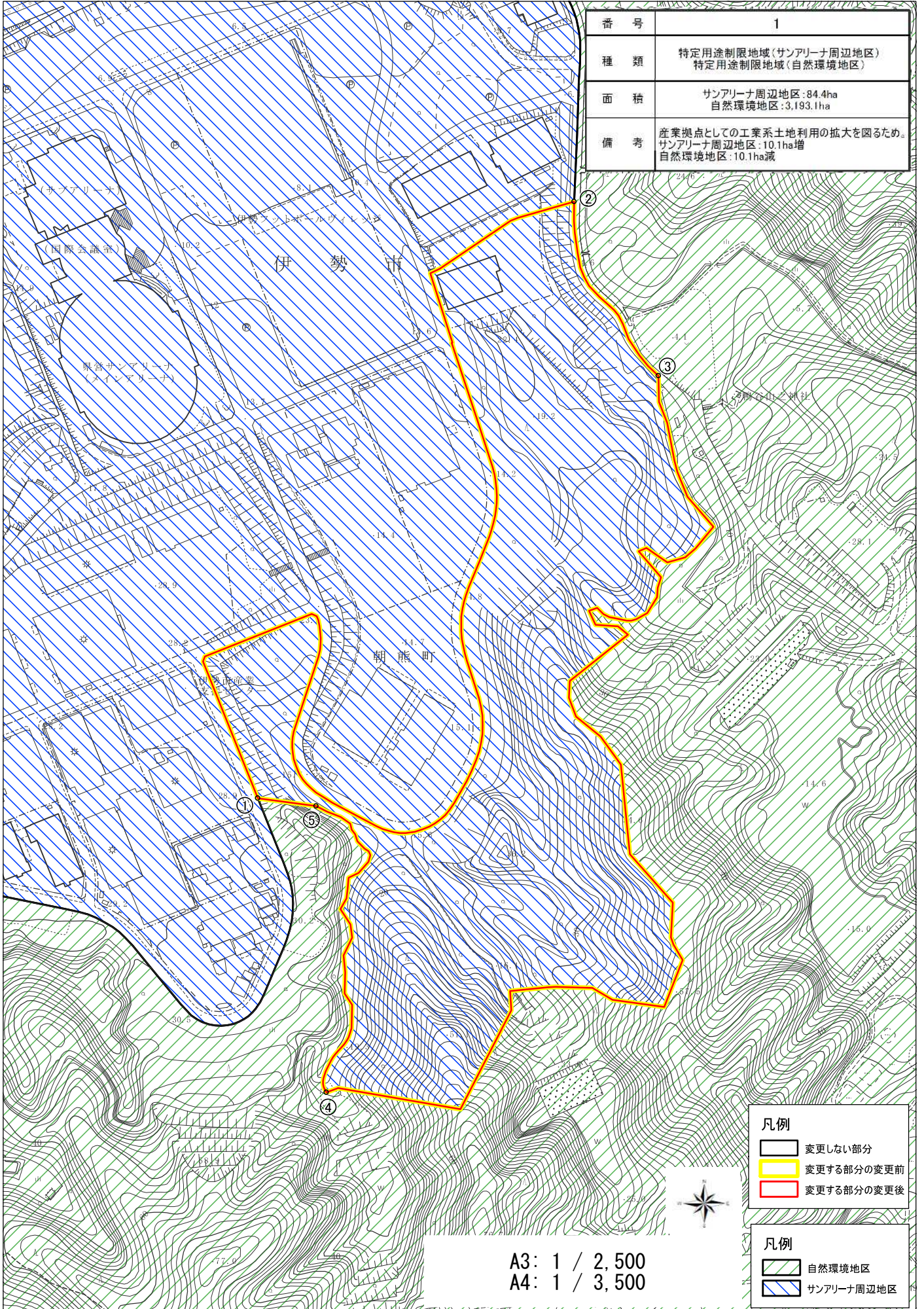
用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	工業専用地域	商業地域	第一種工業地域	第二種工業地域	第一種商業地域	第二種商業地域	第一種特別用途地域	第二種特別用途地域	第一種自然環境地域	第二種自然環境地域
住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
娯楽施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公共施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

凡	種別	種別	例
行政区域	市界	町界	第一種自然環境地域
都市計画区域	第一種住居地域	第二種住居地域	第一種商業地域
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	第一種工業地域
第二種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種特別用途地域	第二種特別用途地域
第一種住居地域	第二種住居地域	第一種商業地域	第二種商業地域
第二種住居地域	第一種工業地域	第二種工業地域	第一種特別用途地域
第三種住居地域	第二種工業地域	第一種特別用途地域	第二種特別用途地域
第一種特別用途地域	第二種特別用途地域	第一種自然環境地域	第二種自然環境地域
第二種特別用途地域	第一種自然環境地域	第二種自然環境地域	

変更しない部分
変更する部分の変更前
変更する部分の変更後

A0: 1 / 25,000
A3: 1 / 70,700
A4: 1 / 100,000

伊勢都市計画道路			伊勢都市計画公園			伊勢都市計画学校		
区画番号	名称	面積	区画番号	名称	面積	区画番号	名称	面積
1.3.1	伊勢線	3,352 岡本線上部	2.2.12	小川公園	41	2.2.32	松園公園	81
3.2.1	竹定線	3,553 八日町線南側	2.2.13	出口公園	42	2.2.33	松ヶ丘公園	82
3.2.2	伊勢バイパス	3,554 上口線南側	2.2.14	津之島公園	43	2.2.34	藤ヶ丘公園	83
3.3.1	山田線	3,555 一之木線南側	2.2.15	津島公園	44	2.2.35	津島公園	84
3.4.1	伊勢線	3,556 宮後線南側	2.2.16	中央公園	45	2.2.36	新宮公園	85
3.4.2	伊勢線	3,557 宮後線北側	2.2.17	津島公園	46	2.2.37	新宮公園	86
3.4.3	伊勢線	3,558 宮後線北側	2.2.18	新宮公園	47	2.2.38	新宮公園	87
3.4.4	伊勢線	3,559 八日町線南側	2.2.19	新宮公園	48	2.2.39	新宮公園	88
3.4.5	伊勢線	3,560 八日町線北側	2.2.20	新宮公園	49	2.2.40	新宮公園	89
3.4.6	伊勢線	3,561 玉置線南側	2.2.21	新宮公園	50	2.2.41	新宮公園	90
3.4.7	伊勢線	3,562 玉置線北側	2.2.22	新宮公園	51	2.2.42	新宮公園	91
3.4.8	伊勢線	3,563 久保線南側	2.2.23	新宮公園	52	2.2.43	新宮公園	92
3.4.9	伊勢線	3,564 久保線北側	2.2.24	新宮公園	53	2.2.44	新宮公園	93
3.4.10	伊勢線	3,565 新宮線南側	2.2.25	新宮公園	54	2.2.45	新宮公園	94
3.4.11	伊勢線	3,566 新宮線北側	2.2.26	新宮公園	55	2.2.46	新宮公園	95
3.4.12	伊勢線	3,567 新宮線北側	2.2.27	新宮公園	56	2.2.47	新宮公園	96
3.4.13	伊勢線	3,568 新宮線北側	2.2.28	新宮公園	57	2.2.48	新宮公園	97
3.4.14	伊勢線	3,569 新宮線北側	2.2.29	新宮公園	58	2.2.49	新宮公園	98
3.4.15	伊勢線	3,570 新宮線北側	2.2.30	新宮公園	59	2.2.50	新宮公園	99
3.4.16	伊勢線	3,571 新宮線北側	2.2.31	新宮公園	60	2.2.51	新宮公園	100



都市計画の策定の経緯の概要

伊勢都市計画特定用途制限地域の変更（伊勢市決定）

事 項	時 期	備 考
関係機関協議	令和7年12月～ 令和8年1月	
伊勢建設事務所協議	令和8年1月	
伊勢市都市計画審議会	令和8年3月24日（本日）	・素案 事前説明
広報発行日 （縦覧期間掲載）	令和8年4月上旬（予定）	・令和8年4月15日号
素案の縦覧	令和8年4月10日～ 4月24日（予定）	・2週間縦覧
公聴会説明会	令和8年5月上旬（予定）	・意見申出書の提出がない場合には開催を中止する。
事前協議	令和8年5月上旬（予定）	
事前協議回答	令和8年6月上旬（予定）	
伊勢市都市計画審議会	令和8年6月上旬（予定）	・案 報告
広報発行日 （縦覧期間掲載）	令和8年6月下旬（予定）	・令和8年7月1日号
案の縦覧	令和8年6月下旬～ 7月中旬（予定）	・2週間縦覧
伊勢市都市計画審議会	令和8年8月上旬（予定）	・縦覧結果報告 ・審議（答申）
三重県知事への協議申出	令和8年8月上旬（予定）	
三重県知事回答	令和8年8月中旬（予定）	
変更告示	令和8年8月下旬（予定）	