

第 76 回 伊勢市都市計画審議会 議案書

令和 8 年 8 月 19 日

目 次

【審議案件】

議案第 1 号 伊勢都市計画特定用途制限地域の変更について

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
特定用途制限地域 （自然環境地区）	約 3,193.1 ha	建築物	○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 ○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 m²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	○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 (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) ○危険物の貯蔵・処理に関する施設 (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。) ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	
		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 (第二種田園 ・集落地区)	約 3,695.8 ha	建築物	○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 ※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	○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 (幹線道路沿道 流通・業務地区)	約 439.6 ha	建築物	○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 ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	
		工作物	○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は除く。	
特定用途制限地域 (低層住居専用 地区)	約 23.0 ha	建築物	○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 ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	
		工作物	○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 ※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 (サンアリーナ 周辺地区)	約 84.4 ha	建築物	○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 ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	
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）

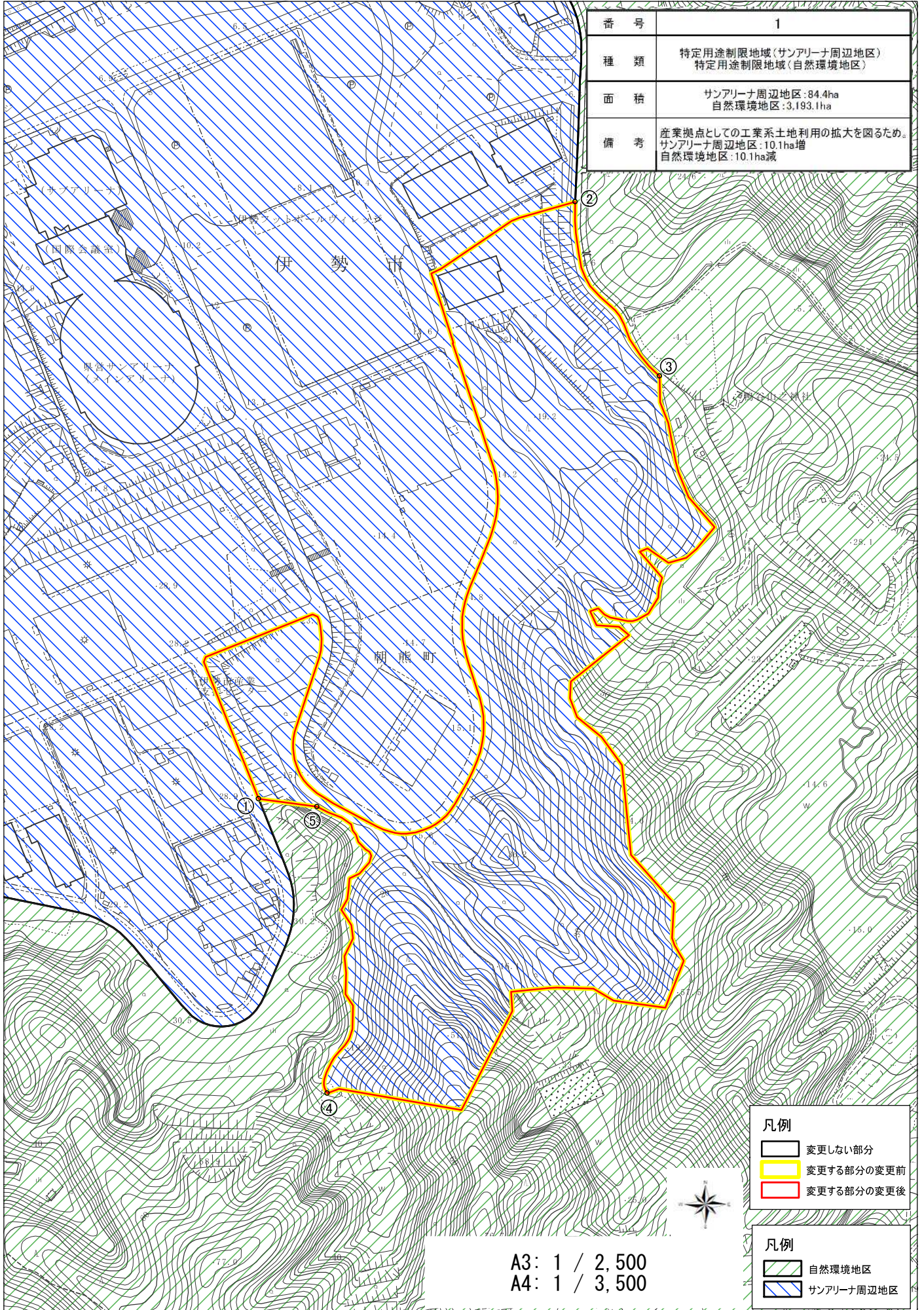
伊勢都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

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 <i>3, 203. 2</i> <i>ha</i> 約 3, 193. 1 ha	建築物	○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 ○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 m²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	○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 (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) ○危険物の貯蔵・処理に関する施設 (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。) ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	
		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 (第二種田園 ・集落地区)	約 3,695.8 ha	建築物	○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 ※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	○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 (幹線道路沿道 流通・業務地区)	約 439.6 ha	建築物	○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 ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	
		工作物	○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は除く。	
特定用途制限地域 (低層住居専用 地区)	約 23.0 ha	建築物	○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 ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	
		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 ○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 ※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 (サンアリーナ 周辺地区)	約 74.3 ha 約 84.4 ha	建築物	○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 ※ただし、都市公園内における公園施設を除く。	
合 計	約 9,099.5 ha			



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) 伊勢都市計画特定用途制限地域の変更について

令和 8 年 7 月 15 日

伊勢市長 鈴木 健

