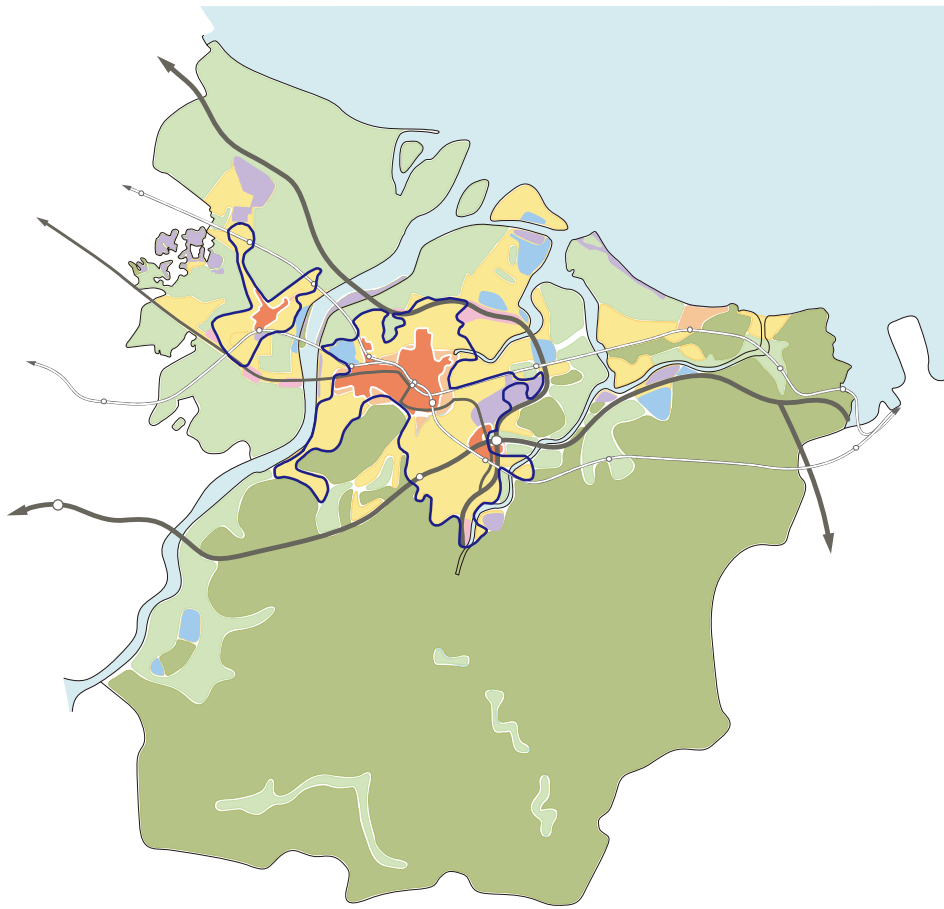


伊勢市土地利用基本方針



令和2年（2020年）3月

伊 勢 市

伊勢市土地利用基本方針

目 次

第1章 土地利用基本方針の目的	1
1 目的	1
2 対象範囲	1
3 目標年次	1
4 基本方針の見直し.....	1
第2章 土地利用の現状と課題	2
1 都市計画の指定状況.....	2
2 土地利用の課題.....	5
第3章 土地利用方針	6
1 「市街地」「市街地外」の設定.....	6
2 市街地の土地利用方針.....	7
3 市街地外の土地利用方針.....	11
第4章 土地利用の推進方策	15
1 制度の活用 of 基本的な考え方.....	15
2 用途地域の指定方針.....	16
3 特別用途地区の指定方針.....	20
4 特定用途制限地域の指定方針.....	21
5 その他の制度の活用.....	23
【参考】 他法令による地域等指定状況図	25

第1章 土地利用基本方針の目的

1 目的

伊勢市では、長期的な視点から都市づくり・まちづくりの具体的なビジョンを描き、将来都市像を示す都市マスタープラン全体構想Ver. 3.0を2019（令和元）年5月に策定しました。

都市マスタープランにおいては、都市づくりの基本方針の「土地利用の方針」として、次の2つを掲げています。

- 自然環境の保全を柱とした土地利用の誘導を図ります。
- 郊外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します。

また、2014（平成26）年に改正された都市再生特別措置法の規定による、市町村がコンパクトな都市づくりをすすめるための計画である伊勢市立地適正化計画を2018（平成30）年3月に策定しています。

本方針は、伊勢市都市マスタープランVer. 3.0に掲げる「都市づくりの基本方針」とそれらを具体的に位置づけた「将来都市構造」、伊勢市立地適正化計画（2018（平成30）年3月策定）の考え方を受けて、土地利用の現状や開発動向等を踏まえた上で、市全体の土地利用方針を示すとともに、その土地利用方針を実現するための方策である用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域の指定（都市計画決定）の考え方を示すことを目的として、『伊勢市土地利用基本方針』を策定するものです。

2 対象範囲

本方針の対象範囲は、伊勢市全域とします。

3 目標年次

本方針の目標年次は、伊勢市都市マスタープランとの連携を図るため、同マスタープランと同じ2033（令和15）年とします。

4 基本方針の見直し

本方針は、おおむね5年に1回行う都市計画法第6条に基づく都市計画基礎調査の結果や、また、上位計画である「伊勢市総合計画」、「伊勢市都市マスタープラン」の改定（バージョンアップ）、都市整備事業の進捗などによる、都市的土地利用の方向性についての変更や新たな考え方の追加を受けて、必要に応じて適宜見直しを行います。

第2章 土地利用の現状と課題

1 都市計画の指定状況

(1) 都市計画区域と区域区分の設定

① 都市計画区域の設定

都市計画区域は、いわば都市計画を策定する場ともいうべきもので、健康的で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するために、都市計画法その他の法令の規制をうけるべき土地として指定した区域をいいます。都市計画区域は、各市町との調整を行った上で、三重県が指定します。

伊勢都市計画区域は、本市の北半分と隣接する玉城町の一部で構成されています。また、広大な山林が広がる南半分が都市計画区域外となっています。

② 区域区分の設定

区域区分とは、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分（線引き）する制度です。「市街化区域」とは計画的・優先的に市街化を図る区域で、「市街化調整区域」とは市街化を抑制する区域です。区域区分を行うかどうかについては、各市町との調整を行った上で三重県が選択しており、その方針は三重県都市マスタープランの中に謳われています。

本市の北半分を含む伊勢都市計画区域においては、2000（平成12）年の都市計画法改正により、区域区分の設定が選択制となった際、区域内に自然公園法による特別保護地区および特別地域に指定されている山林が多く存在し、また農地においては農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）による規制が行われていることから、急激な市街化が見込まれないことや、当時の伊勢都市計画区域を構成していた1市3町1村それぞれの状況などを踏まえて、三重県が市町村との間で調整を行い、区域の一体性について社会的・経済的な観点から総合的に判断して、区域区分を行わない「非線引き」都市計画区域とすることを選択しました。

(2) 地域地区等の概要

本市における都市計画区域、地域地区の概要は以下の表および次ページの図のとおりです。

□ 伊勢都市計画区域と伊勢市で指定されている地域地区の概要

(2015 (平成27) 年11月30日現在)

	都市計画区域の内容
都市計画区域	15,599ha (伊勢都市計画区域) 伊勢市 11,992ha 玉城町 3,607ha

地域地区	都市計画決定の内容
用途地域	2,260.7 ha
	第一種低層住居専用地域 266.6 ha
	第二種低層住居専用地域 —
	第一種中高層住居専用地域 248.0 ha
	第二種中高層住居専用地域 497.7 ha
	第一種住居地域 572.9 ha
	第二種住居地域 184.7 ha
	準住居地域 11.8 ha
	近隣商業地域 149.1 ha
	商業地域 58.6 ha
	準工業地域 97.8 ha
	工業地域 107.2 ha
	工業専用地域 66.3 ha
特別用途地区	大規模集客施設制限地区 163.5 ha
特定用途制限地域	○自然環境地区 景観及び自然環境を保全する地区
	○第一種田園・集落地区 生産の場、景観資源としての農地の保全を図る地区
	○第二種田園・集落地区 既存集落の維持を基本とし、住宅、農地や山林、農業・漁業や地域の産業に関する施設などの共存を図る地区
	○幹線道路沿道流通・業務地区 農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
	○低層住居専用地区 住宅及び兼用住宅(事務所、店舗等)を基本とし、良好な住環境を保全する地区
	○サンアリーナ周辺地区 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

地域地区	都市計画決定の内容
高度地区	外宮前、内宮前及び大仏山東部 32.1 ha
	甲種(最高限度10m) 22.9 ha
	乙種(最高限度20m) 5.9 ha
	丙種(最高限度12m) 3.3 ha
高度利用地区	伊勢市駅前 0.6 ha
準防火地域	154.0 ha
景観地区	内宮おほらい町地区 6.7 ha
風致地区	3,001.4 ha
	宮川 84.2 ha
	蓮随山 269.2 ha
	鼓ヶ岳 419.2 ha
	世義寺山 3.5 ha
	倉田山 335.6 ha
	朝熊山 1,793.9 ha
	二見海岸 4.2 ha
	二見東海岸 63.0 ha
	二見西海岸 28.6 ha
臨港地区	宇治山田港 5.9 ha
	特殊物資港区 3.1 ha
	漁港区 2.8 ha

2 土地利用の課題

(1) 市全体に関する課題

① 人口減少・超高齢化社会への対応

急激な人口減少が見込まれる中、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差を背景として、大規模集客施設の郊外立地が進む一方で、市街地においては、低・未利用地や空き家等が増加しています。高齢者を含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するため、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避するための対策が課題となっています。

(関連項目：第4章2用途地域の指定方針)

② 安全、安心なまちの形成に向けた検討

近年大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害が多発傾向にあり、これらの自然現象に対し持続的に安全な都市を構築していくためには、より安全な地域への居住や諸機能の誘導など、災害リスクを踏まえた検討が必要です。一方で、既成市街地の用途地域を解除してしまうと、用途の制限が緩和され、環境が悪化してしまう恐れがあります。

そのため、既成市街地における住環境の保全と災害が想定される地域の土地利用の誘導のあり方について調整を図ることが課題となっています。

(関連項目：第4章2用途地域の指定方針)

(2) 地域特性による課題

① 歴史的・文化的環境の保全に関する課題

伊勢市都市マスタープランにおいて、外宮・内宮・二見浦については伊勢志摩地域の成立や歴史文化の中核として、周辺環境や景観の保全を図り、次世代への継承を目指すこととして位置づけています。また内宮おはらい町地区、二見町茶屋地区、河崎地区においては、地域の歴史文化を伝える歴史的まちなみを有しており、加えて二見浦については、国の名勝として位置づけられています。

本市の都市づくりにおいてはこれらの地区における歴史的・文化的環境や景観の保全・形成が重要であり、適切な土地利用の誘導が必要です。

(関連項目：第4章3特別用途地区の指定方針、第4章5その他の手法)

② 地域の特徴ある施設と住環境の調整に関する課題

工場や商業施設と住宅とが隣接している地域で、その施設が地域の歴史文化の継承や地域活力の保持において必要なものである場合には、地域の特性を考慮し、施設の利便性と住環境の調整を図ることが課題となっています。

(関連項目：第4章2用途地域の指定方針、第4章3特別用途地区の指定方針)

③ 緑を活かした潤いのある環境形成

本市においては、自然環境豊かな市街地外とは対照的に、市街地においては緑が少なく、市街地を囲むように連続する緑を構成している高倉山、鼓ヶ岳、貝吹山等の自然環境についても、宅地化などにより緑の連続性が失われる恐れがあります。

市街地における都市と緑の調和と、連続性のある緑豊かな空間として、市街地と山林の境界域での緑の保全と創出が重要であり、適切な土地利用の誘導が必要です。

(関連項目：第4章5その他の手法)

第3章 土地利用方針

市域を「市街地」と「市街地外」に分け、それぞれにおいて、都市マスタープランで定める土地利用エリアを、「軸」「拠点」の形成方針や土地利用の状況を踏まえて、さらに細分化した土地利用区分を設定し、区分ごとの土地利用方針を示します。なお、土地利用区分は概ね2ha以上のまとまりとします。

1 「市街地」「市街地外」の設定

「市街地」と「市街地外」の範囲について、以下のように設定します。

○ 市街地

現在、用途地域を指定している地域を基本とし、今後も都市地域としての土地利用を図る方針とする地域を示します。

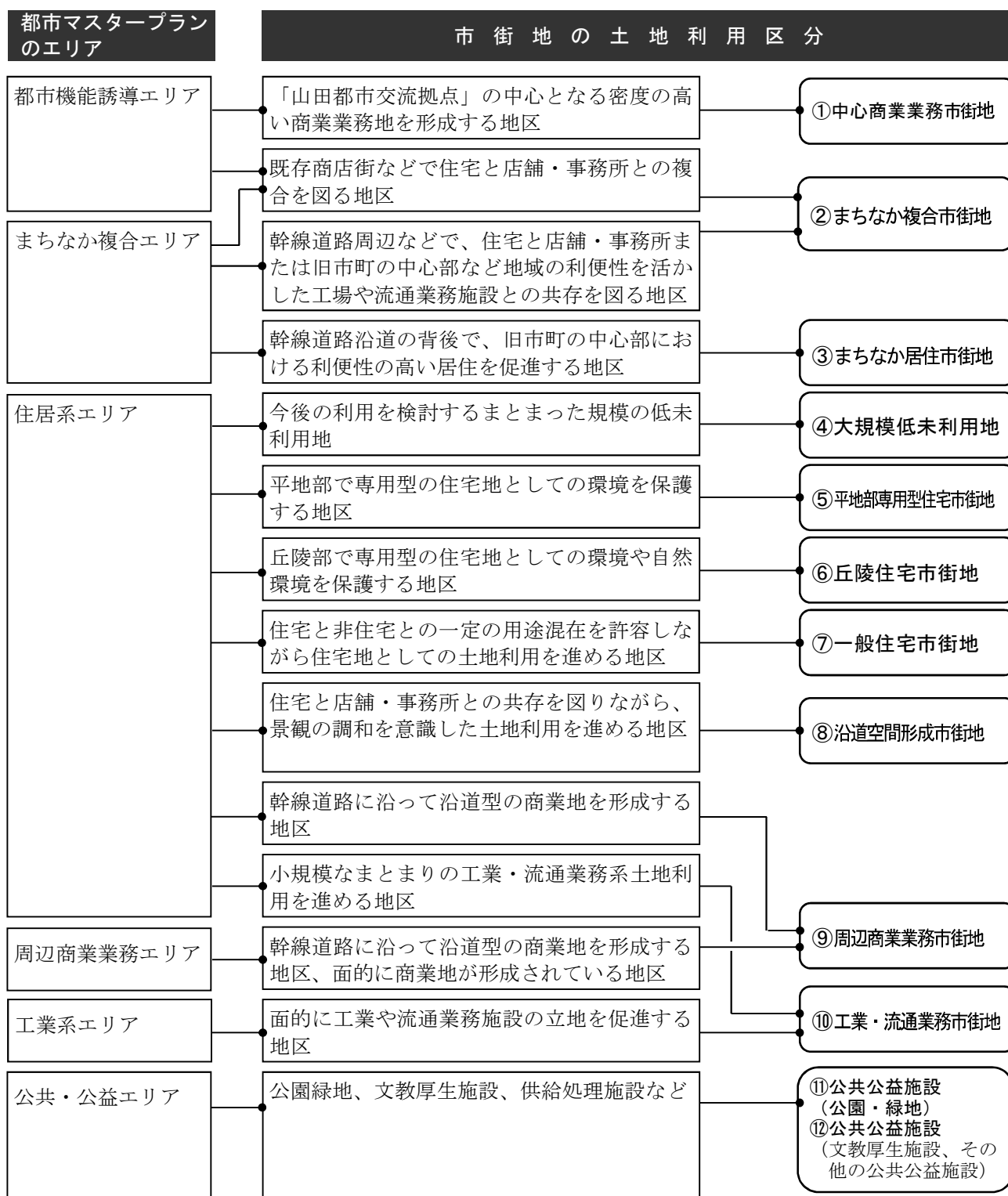
○ 市街地外

市街地以外の地域で、農地や森林、自然公園としての土地利用が行われ、今後もこれらの環境の保全に留意しながら土地利用を図る方針とする地域を示します。

ただし、用途地域などの都市計画決定を行う際には、ここで示す「市街地」「市街地外」の範囲を基本としつつ、他の都市計画制度との関係や、地域の状況、地形・地物等を考慮し、計画決定区域を定めることとします。

2 市街地の土地利用方針

市街地については、以下の12区分（①～⑫）を定めます。市街地の範囲及び土地利用区分については、10ページの「土地利用方針図（市街地）」において示します。



市街地の土地利用区分ごとの方針

- ① **中心商業業務市街地** 商業・業務系及び複合系
伊勢市の魅力を向上させるために、多くの市民の生活利便性を確保し、医療・福祉・商業といった都市機能の集積を図ります。また、本市の顔として良好な都市景観・都市空間の形成の推進を図ります。
- ② **まちなか複合市街地** 商業・業務系及び複合系
まちなかの居住と商業・業務、あるいは旧市町の中心部など地域の利便性を活かした工業、流通業務機能などが共存する複合的な市街地を形成します。
伊勢市駅の西側に広がる商店街では、それぞれの魅力や機能特性を強化していくことを基本として、居住も含めた複合的な土地利用を進めます。また、歴史的まちなみを有する河崎地区、内宮おはらい町地区、二見町茶屋地区では、特色のある環境を活かした交流の場としてのまちづくりを進めます。
- ③ **まちなか居住市街地** 住居系
市の中心部における生活サービス機能の集積や、土地区画整理で整備された良好な道路網を活かし、比較的密度の高い住居系市街地としての居住を進めます。
また、職住近接、市の中心部の活力の維持、生活利便性の観点から住環境に調和する商業・業務系土地利用との共存を図ります。
- ④ **大規模低未利用地** 地区の特性・動向により計画的な利用を図る地区
都市づくり・まちづくりの視点から、周辺も含めた一体的な土地利用のあり方を検討し、土地の有効利用が行われるよう、規制・誘導を図ります。
- ⑤ **平地部専用型住宅市街地** 住居系
専用型住宅を中心とした良好な住環境を保護します。
- ⑥ **丘陵住宅市街地** 住居系
低層の専用住宅を中心とし、自然環境に囲まれた良好な住宅地としての環境を保護します。
また、地域の状況に応じて飲食店や日用品販売店舗などの生活サービス施設の立地も可能とし、地域の利便性の向上を図ります。
- ⑦ **一般住宅市街地** 住居系
一定の商業・業務系用途の混在を許容しつつ、住宅を中心とした土地利用を進めます。
また、面的に農地が残る地区では、営農の状況や都市基盤整備の状況を勘案した土地利用を進めます。
- ⑧ **沿道空間形成市街地** 商業・業務系及び複合系
丘陵地の緑と調和し、外宮・内宮連絡軸を中心とした風格と落ち着きを感じさせる土地利用を進めます。また、伊勢 I C 周辺及び伊勢西 I C では、広域ゲートとしての良好な景観の形成を意識した土地利用を進めます。

⑨ 周辺商業業務市街地

商業・業務系及び複合系

中心商業業務市街地やまちなか複合市街地の活性化を考慮し、一定の商業、沿道サービス、流通業務施設等を誘導し、幹線道路沿道などの立地条件を活かした商業・業務系市街地を形成します。

⑩ 工業・流通業務市街地

工業系

交通条件とまとまった用地確保の条件などを活かして、工業や物流を中心とした活力のある産業ゾーンを形成します。

既存の工業系市街地の用途転換や、遊休化した敷地の再利用に際しては、周辺工場等との調和、関連性に留意し、無秩序な用途混在を防止します。

⑪ 公共公益施設（公園・緑地）

公共公益施設

未整備となっている公園・緑地については、事業中もしくは事業化が決定している施設の整備を進めるとともに、公園・緑地の全体的な配置のあり方や事業の優先性について検討します。

また、老朽化した公園・緑地については再整備を検討します。

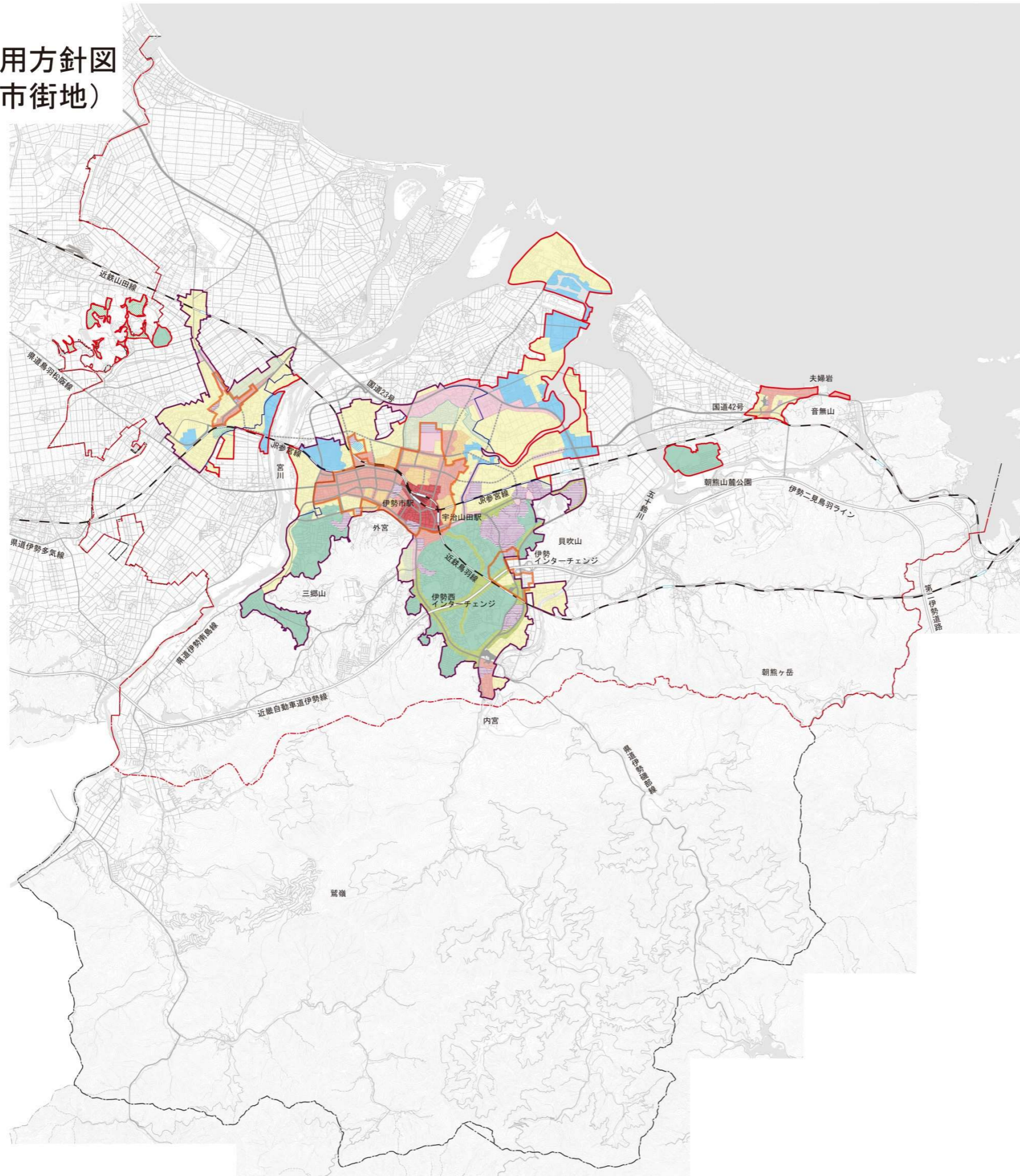
⑫ 公共公益施設（文教厚生施設、その他の公共施設）

公共公益施設

行政が管理する公共公益施設については、周辺の土地利用にも配慮した建築や敷地内の環境整備などにより良好な環境を形成していきます。

また、地域の景観・環境資源として重要な要素となっている神社・仏閣の緑地など、良好な環境の維持を図ります。

土地利用方針図 (市街地)



■ 凡例

<市街地>

- 中心商業業務市街地
- まちなか複合市街地
- まちなか居住市街地
- 大規模低未利用地
- 平地部専用型住宅市街地
- 丘陵住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 沿道空間形成市街地
- 周辺商業業務市街地
- 工業・流通業務市街地
- 公共公益施設 (公園・緑地)
- 公共公益施設 (文教厚生施設、その他の公共施設)

■ 鉄道・駅

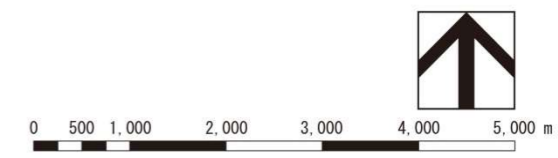
■ 主要な道路 (実線: 整備済み、整備中又は2車線以上共用済み)
(破線: 未整備(上記以外))

■ 交通広場

■ 市街地の範囲

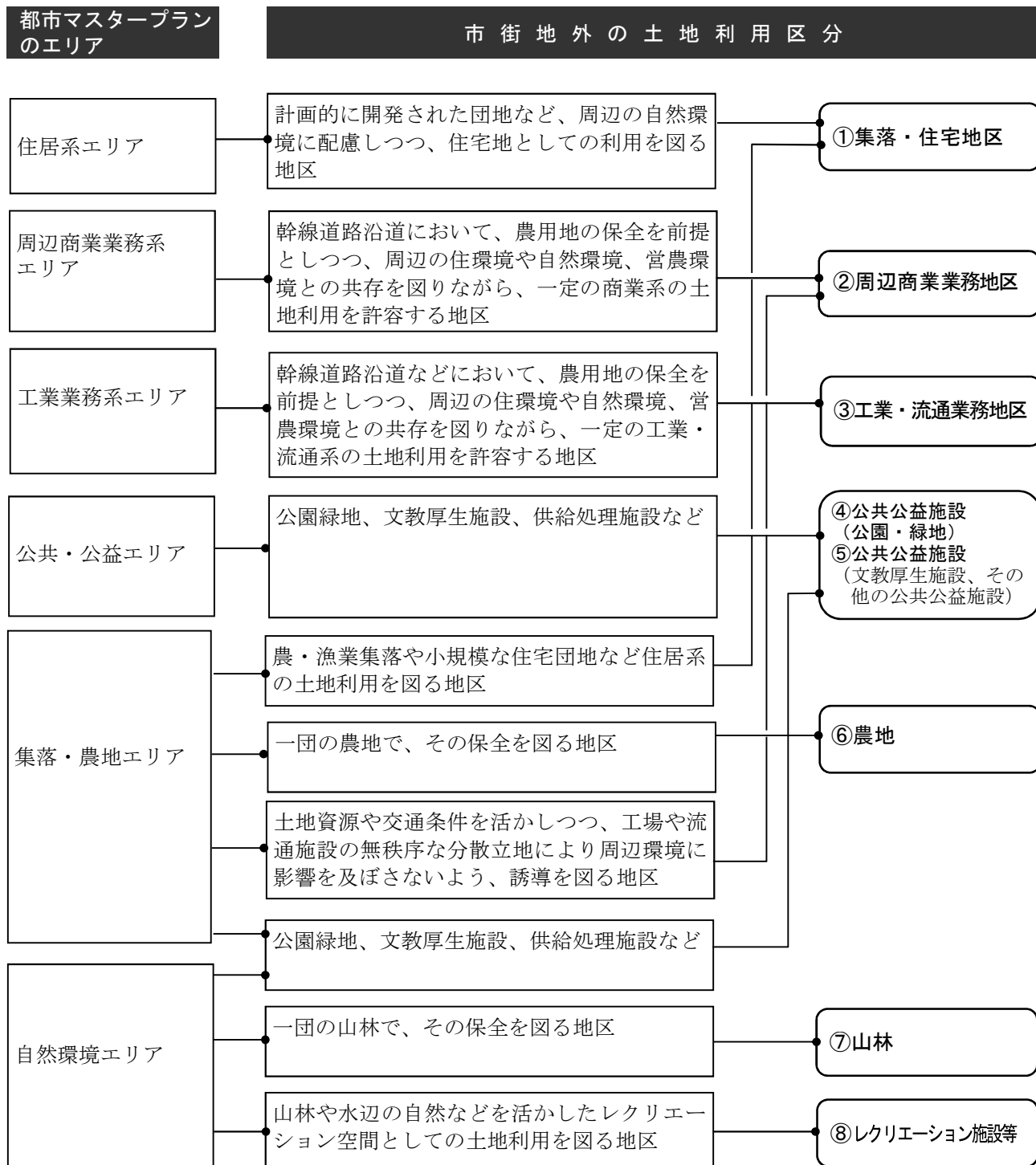
<立地適正化計画>

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域



3 市街地外の土地利用方針

市街地外については、以下の8区分（①～⑧）を定めます。市街地外の範囲及び土地利用区分については、13ページの「土地利用方針図（市街地外）」において示します。



市街地外の土地利用区分ごとの方針

① 集落・住宅地区

集落・農地系

内陸の集落・住宅地区では介在する農地や農業施設および周辺の山林等の自然環境との共存を、伊勢湾岸の漁業集落では漁業施設との共存を図りながら、住宅地としての落ち着いた環境を形成します。

② 周辺商業業務地区

周辺商業業務系

農用地に指定されている農地については、その保全を前提としつつ、商業施設や遊技施設が、集落・住宅地区や農地、山林などの地域において無秩序に分散立地し、環境や景観に悪影響を及ぼすことを防ぐため、交通条件に恵まれた幹線道路沿道において、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、一定の商業系の土地利用を許容します。

③ 工業・流通業務地区

工業・流通業務系

農用地に指定されている農地については、その保全を前提としつつ、工業・流通施設が、集落・住宅地区や農地、山林などの地域において無秩序に分散立地し、環境や景観に影響を及ぼすことを防ぐため、土地資源や交通条件に恵まれた幹線道路沿道などにおいて、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します。

また、都市計画区域外の地域では、工業施設の立地などを目的とした新たな開発行為や造成が適切に行われるよう、規制・誘導を図ります。

④ 公共公益施設（公園・緑地）

公共公益施設

未整備となっている公園・緑地については、事業中もしくは事業化が決定している施設の整備を進めるとともに、公園・緑地の全体的な配置のあり方や事業の優先性について検討します。

また、老朽化した公園・緑地については再整備を検討します。

⑤ 公共公益施設（文教厚生施設、その他の公共施設）

公共公益施設

行政が管理する公共公益施設については、周辺の土地利用に配慮した建築や敷地内の環境整備などにより良好な環境を形成していきます。また、地域の景観・環境資源として重要な要素となっている神社・仏閣の緑地など、良好な環境の維持を図ります。

⑥ 農地

農地・集落系

「非線引き」都市である本市では、農地の分散的な宅地化によって、農地の消失や用途の混在化が見受けられます。

このため、適正な農業振興を進めるとともに、土地利用規制策を効果的に活用し、生産の場、のどかな景観資源として保全を図ります。

⑦ 山林

山林系

土地利用規制策を通じ、本市の自然風土の源となる貴重な景観・環境の保全を図ります。また、市街地に隣接する山林などで都市的な開発が行われる際には、極力緑の保全や周囲の自然景観と調和するよう誘導します。

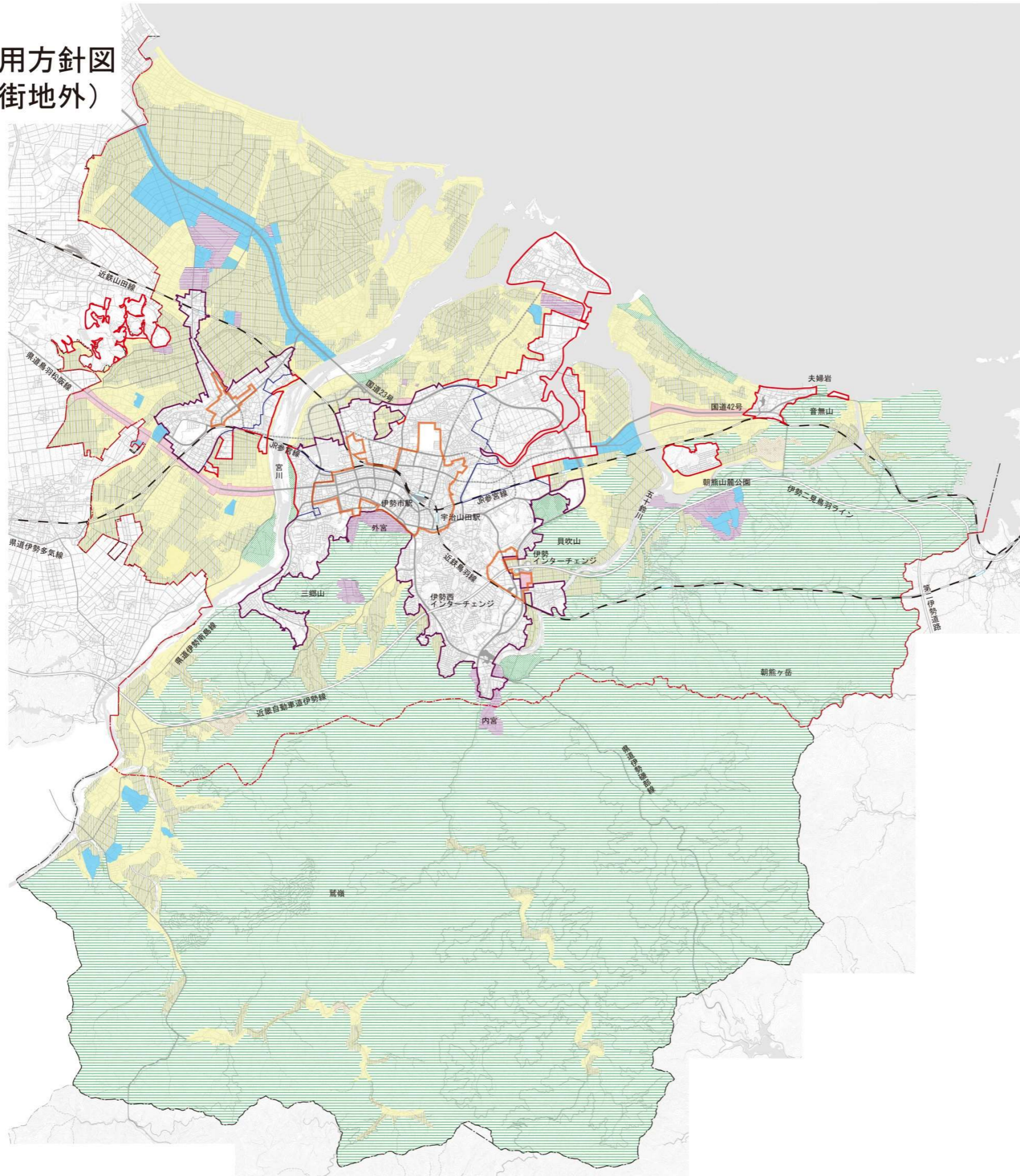
市街地に身近な山林については、山林としての形態維持を基調として、自然とのふれあいの場としての活用を図ります。

⑧ レクリエーション施設等

山林系

既存のゴルフ場などについては、緑地系の施設としての良好な環境の維持を促進します。また、沼木地域に広がる別荘開発地については、無秩序な開発行為や造成などによる環境悪化の抑制を図ります。

土地利用方針図 (市街地外)



■凡例

<市街地外>

- 集落・住宅地区
- 周辺商業業務地区
- 工業・流通業務地区
- 公共公益施設(公園・緑地)
- 公共公益施設(文教厚生施設、その他の公共施設)
- 農地
- 山林
- レクリエーション施設
(自然環境の保全を前提として適切な利用を図る地区)

鉄道・駅

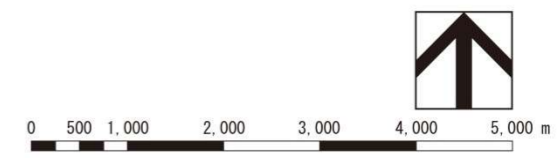
主要な道路(実線:整備済み、整備中又は2車線以上共用済み)
(破線:未整備(上記以外))

交通広場

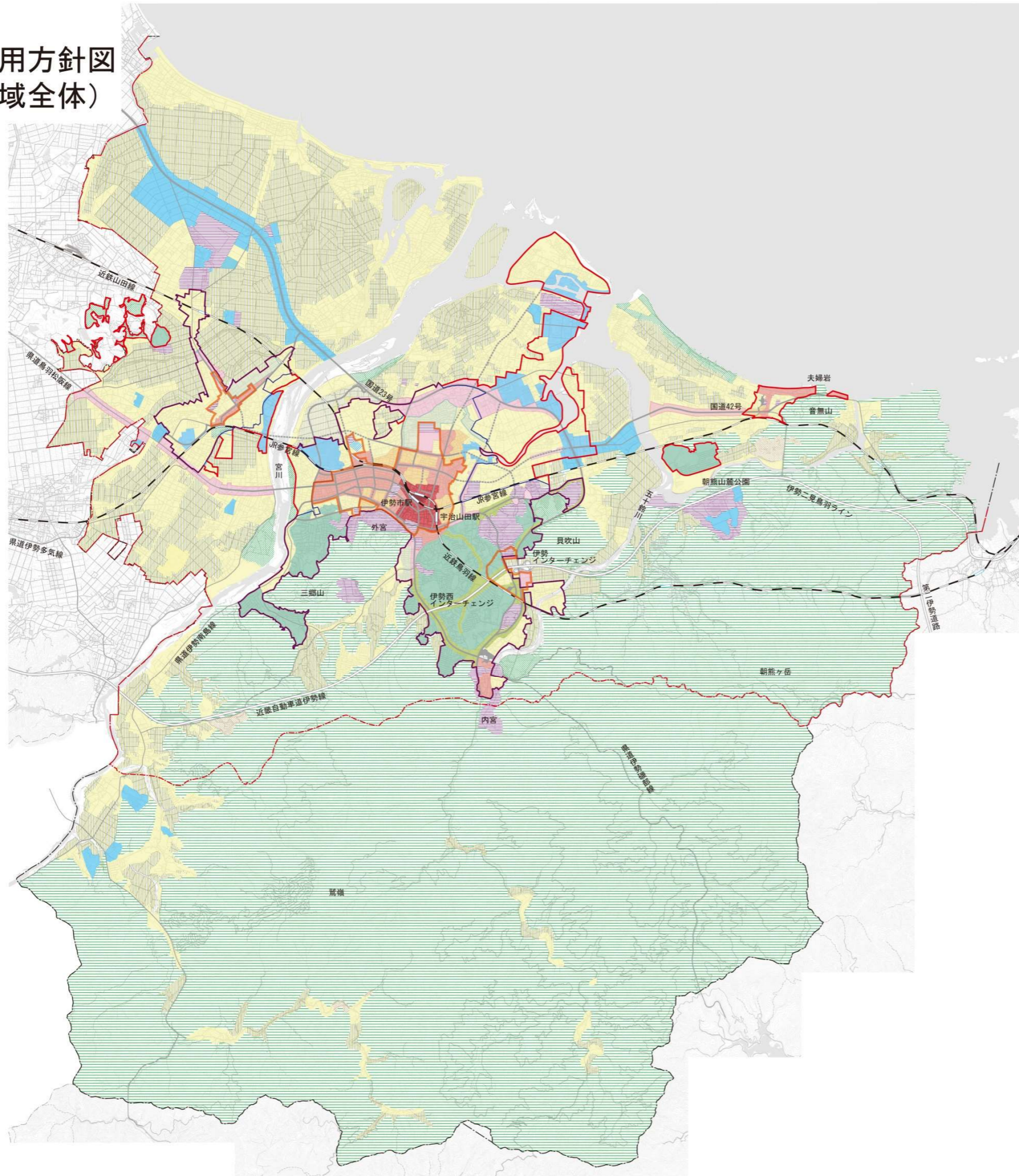
市街地の範囲

<立地適正化計画>

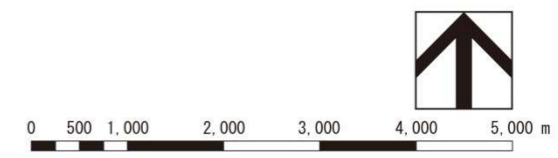
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域



土地利用方針図 (市域全体)



- 凡例
- <市街地>
- 中心商業業務市街地
 - まちなか複合市街地
 - まちなか居住市街地
 - 大規模低未利用地
 - 平地部専用型住宅市街地
 - 丘陵住宅市街地
 - 一般住宅市街地
 - 沿道空間形成市街地
 - 周辺商業業務市街地
 - 工業・流通業務市街地
 - 公共公益施設 (公園・緑地)
 - 公共公益施設 (文教厚生施設、その他の公共施設)
- <市街地外>
- 集落・住宅地区
 - 周辺商業業務地区
 - 工業・流通業務地区
 - 公共公益施設 (公園・緑地)
 - 公共公益施設 (文教厚生施設、その他の公共施設)
 - 農地
 - 山林
 - レクリエーション施設 (自然環境の保全を前提として適切な利用を図る地区)
- 鉄道・駅
- 主要な道路 (実線: 整備済み、整備中又は2車線以上共用済み) (破線: 未整備(上記以外))
- 交通広場
- 市街地の範囲
- <立地適正化計画>
- 居住誘導区域
 - 都市機能誘導区域



第4章 土地利用の推進方策

第3章の区分及び方針に基づく土地利用を促進するための方策として、都市計画法に基づく制度の活用について示します。

1 制度の活用の基本的な考え方

(1) 都市計画区域の設定

本市では、広大な山林が広がる市域の南半分が都市計画区域外となっていることから、この区域において、幹線道路沿道の宅地開発や沿道サービス施設の立地や、住環境を阻害するような用途の混在が想定される場合、または隣接する市町の都市計画区域外の区域において都市的土地利用の進行が想定され、当市の都市計画区域外の区域にも影響が及ぶことが想定される場合には、必要な調査を実施して状況を把握した上で、準都市計画区域の指定または都市計画区域の拡大を検討します。

(2) 区域区分の設定

第2章で示したように、本市を含む伊勢都市計画区域は、区域区分を行わない方針（「非線引き」）としています。今後も、市の将来人口に関する推計では人口減少傾向にあり、急激な市街地の拡大が見込まれないことから、伊勢都市計画区域では非線引きの方針を維持していきます。

(3) 「市街地」の土地利用推進方策

用途地域の指定を行っている「市街地」の範囲においては、おおむね5年に1回行う都市計画基礎調査の結果や、都市マスタープランの改定（バージョンアップ）や本方針の見直しを受けて、現在指定している用途地域、特別用途地区の見直しやその他の都市計画制度の活用について検討します。

また、中心市街地活性化に寄与するプロジェクトなど、市の活性化に寄与する計画に対しては、都市マスタープランや本方針との整合を確認しながら、必要に応じて用途地域の変更や特別用途地区その他の都市計画制度を活用します。

(4) 「市街地外」の土地利用推進方策

都市計画区域内の白地地域である「市街地外」においては、県が定める建築物の形態制限とともに、制限すべき建築物の用途を定める特定用途制限地域を指定しています。

建築物の形態制限についても、必要に応じて、県と調整を図りながら見直しを行い、特定用途制限地域で定めた地区ごとに、それぞれの方針に応じた制限内容を検討します。

2 用途地域の指定方針

(1) 用途地域の趣旨

用途地域は市街地における住環境の保全と商工業の利便性の確保を目的として定められるものです。本市においては、本方針に定める「市街地」の範囲を基本として、今後も都市的土地利用を促進する地域として用途地域の維持を行い、地区ごとに望ましい建物用途の誘導、望ましくない建物用途の制限を行います。

用途地域については、その指定に当たって農業振興地域との連携を図り、また建物の立地状況などの調査をもとに定期的な見直しを行います。

(2) 用途地域の指定範囲の考え方

用途地域の指定範囲は、本方針に定める「市街地」の範囲を基本としつつ、「非線引き」都市としての土地利用実態や土地利用制度の体系を踏まえて次のように設定します。

○ 市街地拡大の抑制と既成市街地の保全

人口減少・超高齢化社会への対応、環境負荷の増大や都市の運営コストの増大を回避するための対策として、集約型都市構造の実現が求められています。本市では、都市マスタープランにおいて掲げた土地利用の基本方針（「郊外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」）を踏まえ、市街地（宅地）の拡大につながる用途地域の指定（拡大）は、原則として行わないこととします。

また、災害に強い都市を形成していくために、災害が想定される地域から安全な地域へ、居住や諸機能の誘導を図ることは重要です。しかし、居住等の誘導を図るため災害想定地域の用途地域を解除してしまうと、用途の制限が緩和されてしまい、環境が悪化する恐れがあります。特に、土砂災害の恐れのある箇所は市街地の広範囲に点在しており、用途地域の解除による安全な地域への誘導ではなく、個別の土地の状況に応じた対策が必要です。そのため、現在の用途地域によって既成市街地を保全していくこととし、災害への対応を目的とした用途地域の解除（縮小）は行わないこととします。

(3) 地域特性による課題への対応方針

○ 地域の特徴ある施設と住環境の調和

地域の歴史文化の継承や地域活力の保持において必要な工場や商業施設が、住宅と隣接している地区については、地域の特徴ある施設と住環境の調和を図るため、定期見直しの際に地区の現状を確認し、用途地域の変更を検討します。

(4) 用途地域の指定方針

第3章で示した市街地の土地利用方針について、土地利用の区分ごとに用途地域の指定方針を示します。ただし、地域の個別課題に対応するため、特別用途地区など他の地域地区の併用により土地利用コントロールを行うことを視野に入れ、以下に示す方針とは異なる用途地域を指定する場合があります。

① 住居系

7. 平地部専用型住宅市街地

○良好な住環境を維持するため、住宅に特化した地区とします。

○住宅以外の建物は、生活利便施設など住環境への影響が小さいものととどめます。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
		●	●									

4. 丘陵住宅市街地

○丘陵の緑に囲まれた良好な住環境を維持するため、低層の住宅を中心とする地区とします。

○住宅地の主要道路沿道などで、日用品販売店舗など住環境に調和する生活サービス施設の立地を誘導します。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
●	●	●	●									

ウ. まちなか居住市街地

○市の中心部での居住を促進するため、住宅の立地と、敷地の有効利用による住宅スペースの確保を促進します。

○住環境に調和する、一定の商業・業務施設の立地を許容します。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
				●	●							

イ. 一般住宅市街地

○住宅を基本とし、一定の商業・業務施設などの立地を許容します。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
			●	●	●							

② 商業・業務系及び複合系

7. 中心商業業務市街地

○市の中心部という立地環境を活かした、密度の高い商業系・業務系の建物を誘導します。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
								●	●			

4. まちなか複合市街地

○生活利便性の高い居住の場や、住宅と調和した都市型産業の場として、地区の特性により住宅と店舗、事務所または住宅と小規模な工場などの建物が複合した地区とします。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
				●	●			●	●	●		

7. 周辺商業業務市街地

○幹線道路沿いという立地条件を活かし、店舗、事務所などの建物を誘導します。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
				●	●	●				●		

1. 沿道空間形成市街地

○規模の大きい商業・業務施設や、遊技施設、工場などの立地を抑制し、落ち着きのある沿道空間を形成します。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
		●	●	●								

③ 工業系

7. 工業・流通業務市街地

○工場や物流倉庫、港湾施設などの建物を中心とし、住宅などとの用途混在の抑制を図ります。

【指定が考えられる主な用途地域】

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	準住居地域	田園住居地域	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
										●	●	●

④ 公共公益施設

7. 公園・緑地 及び イ. 文教厚生施設、その他の公共施設

○公園・緑地内の建物、文教厚生施設（文化交流施設、教育施設、保健・福祉・医療施設、公的な保養施設、神社・仏閣・教会及びそれらの関連施設）、下水処理施設などの機能を維持します。

【指定が考えられる主な用途地域】

○施設の用途・規模や周囲の用途地域との整合を考慮して、適切な用途地域を指定します。

○市街地の縁辺部や、市街地から離れた場所に立地する施設で、計画的な施設整備がなされ規制の必要が低い施設については、用途地域の指定は行いません。

⑤ 地区の特性、動向に応じて計画的な利用を図る地区

7. 大規模低未利用地

○今後、土地利用の動向や周辺市街地との調和に配慮しながら、土地利用方針を検討します。

【指定が考えられる主な用途地域】

○土地利用方針に応じて、周囲の用途地域との整合を図りながら指定します。

3 特別用途地区の指定方針

(1) 特別用途地区の趣旨

特別用途地区は、用途地域により定められた制限の内容を強化または緩和し、より地域の実状に即したきめ細かな土地利用を図るための制度です。用途地域が指定されている地域において定めることができます。

用途地域内において、周辺環境や市の中心部への影響が大きい大規模集客施設の立地のコントロールや、用途地域だけではカバーしきれない地域の個別課題への対応など、よりきめ細かな土地利用コントロールを行うため、特別用途地区を指定しています。

(2) 特別用途地区の指定範囲の考え方

特別用途地区の指定範囲は、用途地域の指定がある地域において、地域の特徴ある土地利用実態や土地利用制度の体系を踏まえて次のように設定します。

- 用途地域の指定において、ある程度のまとまりをもった土地に対し、地域の特性に応じて用途地域の種類を決定していることから、用途地域を補完する制度である特別用途地区については、基本的に1種類の用途地域が指定されたひとまとまりの地区を対象とし、用途地域の境界線を踏まえた形で設定します。

(3) 特別用途地区の指定方針

以下の方針で特別用途地区を指定します。

① 大規模集客施設の立地コントロール

延べ床面積が1万㎡を超える大規模集客施設が市の中心部以外に立地した場合、周辺環境や景観、市の中心部（第3章で示す中心商業業務市街地やまちなか複合市街地）の商業地など、市全体に対して大きな影響を与えることが想定され、三重県都市マスタープランにおいてもこれを制限するという方針が示されています。このことから、市の中心部における商業業務地としての土地利用の位置づけを維持するため、三重県都市マスタープランとの整合を図り、大規模集客施設の立地が可能な用途地域（商業、近隣商業、準工業）に指定する地域のうち、市の中心部以外の地域において、大規模集客施設の立地を制限します。

② 歴史的・文化的環境の保全

内宮おはらい町地区、二見町茶屋地区および河崎地区など地域の歴史と文化を伝える歴史的まちなみを有する地区や、国の名勝である二見浦のように歴史的・文化的に重要と位置づけられている地区については、環境および景観の保全のため、それらに対して影響が大きい大規模集客施設等の立地を制限します。

③ 地域の特徴ある施設と住環境の調和

工場や商業施設と住宅とが隣接している地区で、その施設が地域の歴史文化の継承や地域活力の保持において必要なものである場合には、地域の特性を考慮し、これらの施設の利便性と住環境の調和を図るために、必要な用途の建築物を許容しつつ、住環境に大きな影響を及ぼす施設を制限します。

4 特定用途制限地域の指定方針

(1) 特定用途制限地域の趣旨

特定用途制限地域は、「非線引き」都市計画区域の白地地域において、良好な環境の形成又は保全のために、制限すべき特定の建築物の用途を定める制度です。

白地地域における計画的な土地利用コントロールの第一段階として、2004（平成16）年に三重県により建築物の形態制限が定められました。第二段階として、住宅、店舗、事務所、工場などの用途の混在が進んでいる地域や、既に良好な住環境を形成しその保全が必要な地域など、それぞれの地域の特性を踏まえた土地利用コントロールを行うため、特定用途制限地域を指定しています。

白地地域における土地利用コントロールについては、用途地域の定期的な見直しと合わせて、エリアの範囲や制限内容について見直しを行います。また、三重県が定める形態制限についても、特定用途制限地域のエリアごとの制限内容を、三重県との調整を図りながら検討していきます。

(2) 特定用途制限地域の指定範囲の考え方

特定用途制限地域の指定範囲は、本方針に定める「市街地外」の範囲のうち、都市計画区域内を基本としつつ、白地地域としての土地利用実態や土地利用制度の体系を踏まえて次のように設定します。

- 本市の白地地域の多くは農地法、森林法等で土地利用規制が行われており、これらの法律により規制された土地は、それぞれ宅地等に転用されない限り、これらの法規制が原則適用されます。しかし、宅地等への転用が避けられない場合が想定されることから、白地地域全域に特定用途制限地域を指定します。
- 白地地域において地域の実状や特性を活かしたまちづくりを行うため、土地利用の現状や動向をふまえ、土地利用方針に基づいてエリアを区分し制限を行います。

(3) 特定用途制限地域の指定方針

第3章で示した市街地外の土地利用方針をもとに、白地地域全域を対象とし、以下の方針で特定用途制限地域を指定します。

① 幹線道路沿道における商業業務施設の立地への対応

7. 周辺商業業務地区

- 幹線道路沿道において、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、一定の商業系の土地利用を許容する地区として、周辺環境に大きな影響を及ぼす施設の立地を制限します。

② 工業・流通業務施設の郊外化への対応

7. 工業・流通業務地区

- 幹線道路沿道において、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、一定の工業・流通系の土地利用を許容する地区として、周辺環境に大きな影響を及ぼす施設の立地を制限します。

③ 集落の居住環境の充実と農地の保全

7. 集落・住宅地区

- 住宅を基本とし、農地や農業施設・漁業施設および周辺の山林等の自然環境との共存を図ります。

1. 農地

- 農業施設・漁業施設を基本とし、生産の場、景観資源としての農地の保全を図ります。

④ 市街地外における自然環境の保全

7. 山林

- 自然環境の保全のため、環境や景観に大きな影響を及ぼす施設の立地を制限します。
- 神宮周辺の山林等の自然環境については、本市の歴史文化において重要な景観及び環境を形成するものとして、保全を図ります。

1. レクリエーション施設等

【建物用途のあり方】

- 緑地系の施設として、良好な環境の維持を促進します。

⑤ その他（公共公益施設）

7. 公園・緑地 及び 1. 文教厚生施設、その他の公共公益施設

【建物用途のあり方】

- 公園・緑地内の建物、文教厚生施設（文化交流施設、教育施設、保健・福祉・医療施設、公的な保養施設、神社・仏閣・教会及びそれらの関連施設）、下水処理施設などの機能を維持します。

5 その他の制度の活用

都市的土地利用の規制・誘導を進め、土地利用の方針を具体化するため、基本となる用途地域や特定用途制限地域の指定と合わせて、地区ごとの特性や位置づけに応じた地域地区の指定を検討します。

また、景観法、農地の保護を図る農業振興地域の整備に関する法律（農振法）、農地法、森林法、自然公園法等に基づく土地利用規制との連携・分担を図りながら、都市計画法に基づく制度を効果的に活用していきます。

第2章2(2)「②歴史的・文化的環境の保全に関する課題」「③緑を活かした潤いある環境形成」への対応としては、これらその他の手法の活用を検討します。

(1) 都市計画制度の活用

① 地域地区（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域以外）

7. 高度地区

高度地区は、外宮前・内宮前・大仏山東部に指定しており、外宮前・内宮前は神宮の景観とその周辺の市街地の環境を維持するために、大仏山東部は良好な住環境を保全するため、建築物の最高高さを定めています。

4. 準防火地域

準防火地域は、市街地における火災の危険の防除や都市の不燃化を促進することを目的として、木造建築物の外壁等で延焼のおそれのある部分を防火構造とするなどの措置を定めるものです。本市では市の中心部の商業系用途地域を中心に指定されています。

ウ. 景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図るため、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める地区です。本市では「内宮おはらい町地区」を指定し、建築物の形態意匠の制限を定めています。

1. 風致地区

風致地区は、自然環境を維持し、樹林地等の緑の保全を図ることを目的として定め、条例によって建築、宅地造成、樹木の伐採などを制限するものです。本市では神宮周辺の鼓ヶ岳、倉田山、朝熊山、宮川などや、二見浦周辺などに広範囲に指定されています。

オ. 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するために定めるものです。本市では、宇治山田港において地場産業（骨材積出し等）の振興などを目的として、三重県により指定されており、県条例により建築物等が制限されています。

② 地区計画

地区計画は、用途地域などでは実現が困難な街区ごとのきめ細かい建物の用途・形態・高さなどの規制・誘導を行い、地区の特性を活かしたまちづくりを進める制度です。

計画的な市街地の整備が行われる地区や良好な住環境を保全すべき住宅地などで活用します。

③ 建ぺい率・容積率等の指定

建ぺい率・容積率等の形態制限は地区ごとの土地利用の方向に応じて、良好な環境の確保や土地の効率的な利用を考慮して定めるものです。

用途地域内では、用途地域指定の中で当該地区の都市的土地利用の方向に適した指定をします。

- 伊勢都市計画区域内の白地地域では、建築物の建て詰まりによる高密度化を抑制し、良好な環境を形成するため、三重県により住居系の用途地域と同程度の形態制限が定められています。今後は必要に応じて地区の特性に即した適正な建ぺい率・容積率を検討し、三重県との調整を行います。

④ 開発許可及び開発調整

開発許可制度は、都市計画法や県条例に基づいて、一定規模以上（都市計画区域内では1,000㎡以上、都市計画区域外では3,000㎡以上）の開発行為に適用され、災害を防止し、良好な環境を確保するための制度です。

また、本市では、都市計画区域内外に関わらず1,000㎡以上の開発行為に対し、伊勢市土地開発事業指導要綱に基づく開発調整を行っています。

今後も法、条例および指導要綱に基づき、大規模行為に対し助言と指導を行います。

⑤ 立地適正化計画の活用

医療、福祉、商業施設といった都市機能増進施設の立地を誘導すべき「都市機能誘導区域」と、居住を誘導すべき「居住誘導区域」のほか、誘導すべき具体的な「誘導施設」や誘導するための「誘導施策」等を定め、緩やかな誘導により集約型都市構造の実現を図るものです。本市では、2018（平成30）年3月に策定しています。

⑥ 都市計画提案制度

都市計画提案制度は、地域住民等が主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことができるよう、都市計画の決定又は変更について提案できる制度です。提案者としての要件や、提案区域の面積や内容、土地所有者等の同意などについての要件を満たしていれば、市が決定するすべての都市計画に対して提案することができます。（ただし、都市マスタープランは都市計画決定をするものではなく、またパブリックコメント等により市民意見を反映しているものであるため、提案の対象外となります）

提案があった場合には、伊勢市都市計画審議会に都市計画決定・変更の必要性についての意見聴取を行った上で必要性の有無を判断し、必要性ありと判断された場合には、計画提案を踏まえた都市計画の実現に向けて、速やかに都市計画決定の手続きを行います。

(2) その他制度の活用

① 伊勢市景観計画及び伊勢市景観条例

本市は、景観法に基づき、2008（平成20）年3月1日に「景観行政団体」となり、2009（平成21）年3月19日に伊勢市景観条例を制定し、2009（平成21）年5月1日に伊勢市景観計画を公表、2009（平成21）年10月1日から運用しています。

本市においては、歴史的・文化的環境の保全や緑を活かした環境形成などのため、景観に配慮した土地利用を推進することが必要です。このことから、景観計画、景観条例を引き続き運用し、都市計画法による景観地区指定等を活用しながら、土地利用の規制と誘導を図ります。

【参考】
他法令による
地域等指定状況図

