素案概要版

伊勢市立地適正化計画について

（１）立地適正化計画の背景と目的

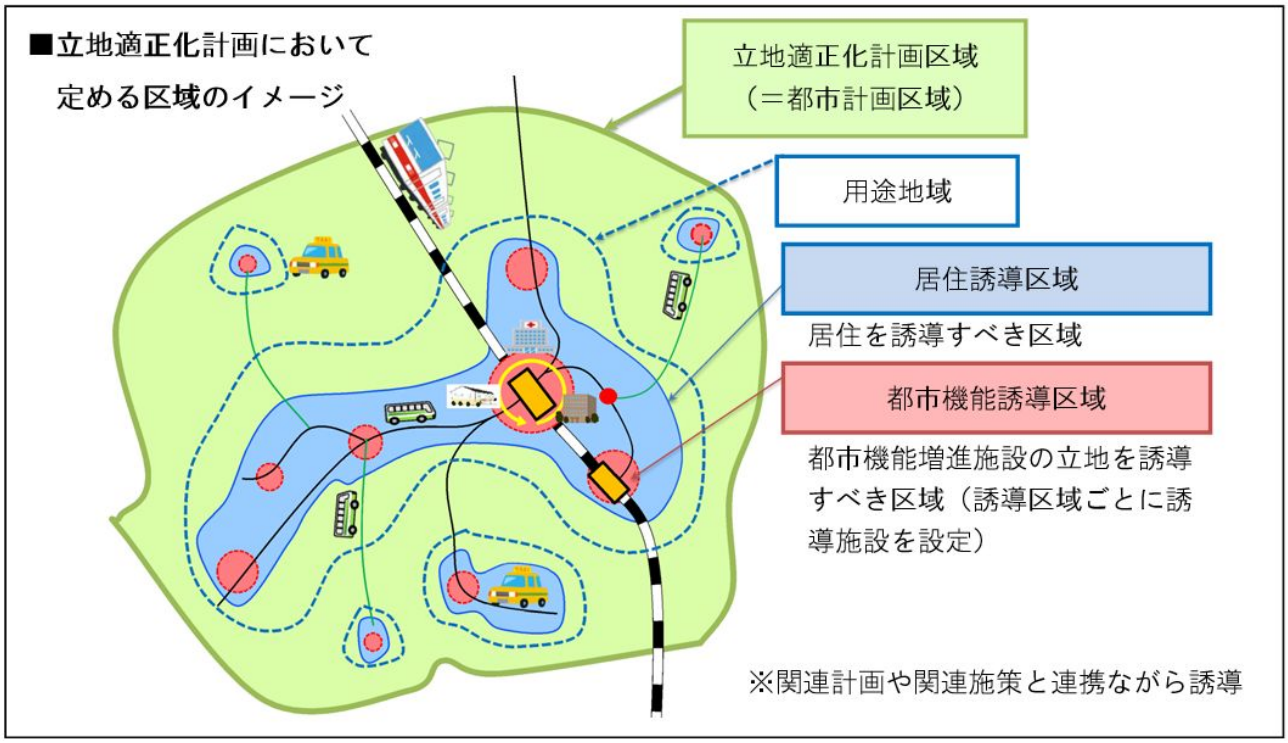
急速に進行する人口減少・高齢化の下、安心できる快適な生活環境や、地域の財政及び経済面において持続可能な都市経営が大きな課題となっている。こうした中、居住を含めた都市機能を「誘導」し、都市をコントロールする新たな取組みが必要となってきた。そうした背景を踏まえ行政と住民や民間企業が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、立地適正化計画という新たな制度が創設された。

伊勢市の抱える人口減少、高齢化等がもたらす課題に対し、都市機能増進施設※の集約・誘導を図る都市機能誘導区域、居住を誘導し人口密度を維持する居住誘導区域、その他市独自のゾーン等を設け、緩やかな誘導等により集約型都市構造の実現を図り、人口減少、少子高齢化等に対応した都市づくりを進める。

※都市機能増進施設：医療、商業、福祉施設その他の都市の居住者の共同の福祉または便利のため必要な施設であって都市機能の増進に寄与する施設

（２）立地適正化計画とは

立地適正化計画は、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、市町村が独自に定めるものであり、都市の特性に応じて、必要な都市機能の立地を誘導すべき「**都市機能誘導区域**」、居住を誘導すべき「**居住誘導区域**」、誘導すべき具体的な「**誘導施設**」等を定めるものです。また、市が「**独自の区域**」を定めることができます。



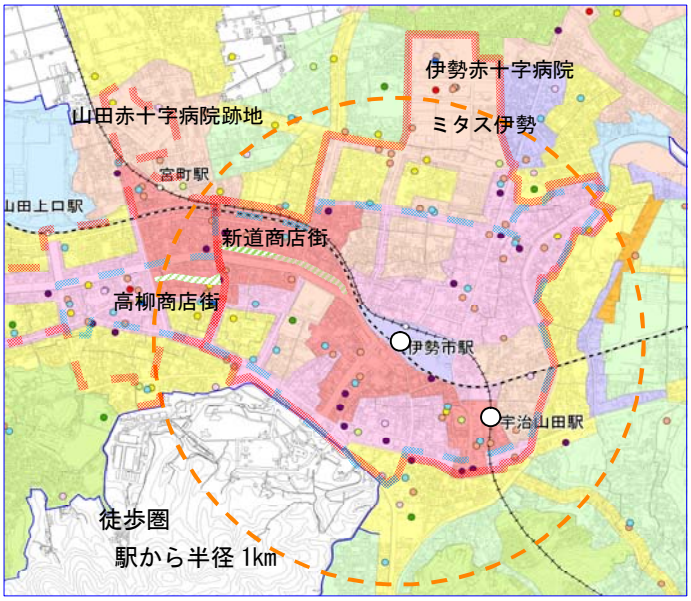
（３）都市機能区域

都市機能区域	区域のイメージ	区域の拠点
都市機能誘導区域	●用途地域内で、災害に対する安全性や生活利便性が高い駅周辺の区域	①伊勢市・宇治山田駅周辺（2 拠点を統合） ②宮町・山田上口周辺（2 拠点を統合） ③宮川駅周辺 ④五十鈴川駅周辺
都市機能維持ゾーン	●都市機能誘導区域以外で都市機能増進施設の集積や公共施設が立地し市民生活の拠点となるゾーン	(1) 二見浦駅周辺 (2) 御薗総合支所周辺 (3) ララパーク周辺

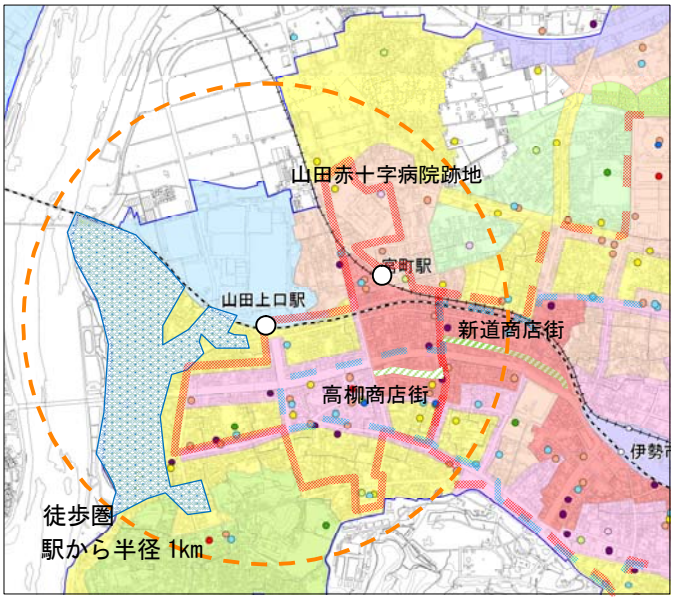
●都市機能誘導区域：市民の生活利便性を確保し、拠点となる地域において誘導施策や届出制度の運用により、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する施設を定め、中心拠点や生活拠点に緩やかに誘導、集約することで各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定。

●都市機能維持ゾーン：市が独自に定めるゾーンで、合併の経緯から沿岸部や用途地域外にも地域生活を支える上で重要な拠点として現在の都市機能を維持する区域として設定。誘導施設は設定しません。（ゾーンの箇所はＰ５参照）

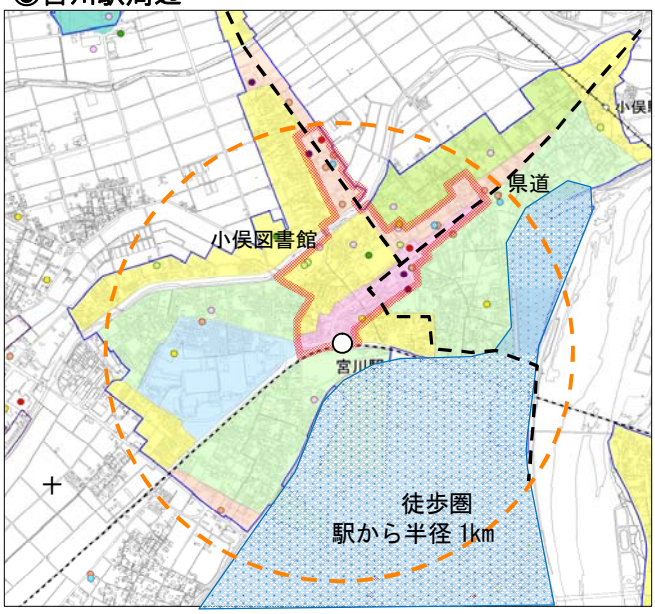
①伊勢市・宇治山田駅周辺



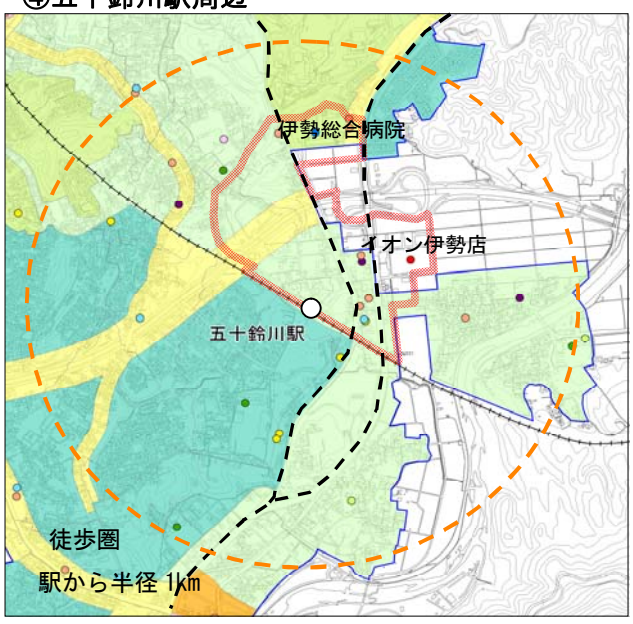
②宮町・山田上口駅周辺



③宮川駅周辺



④五十鈴川駅周辺



（４）誘導施設

各都市機能誘導区域における誘導施設は下表になります。

誘導施設 ＼ 都市機能誘導区域			①伊勢市・宇治山田駅周辺	②宮町・山田上口駅周辺	③宮川駅周辺	④五十鈴川駅周辺
高齢化の中で必要性の高まる施設	医療施設	病院(病床数20床以上) ■	●	●		●
		休日・夜間応急診療所 ■		●		
		診療所	●	●	●	●
	高齢者介護施設	通所・居宅型介護施設	●	●	●	●
子育て世代にとって必要性の高い施設	子育て支援施設	子育て支援センター	●	●	●	◎
		保育所	●	●	◎	◎
		認定こども園	●	◎	◎	◎
		幼稚園	●	◎	●	◎
集客とまちの賑わいを高める施設	文化施設	図書館 ■	●			
		文化ホール ■	●		●	
	商業施設	商業施設(10,000㎡超) ■	●			●
		商業施設(1,000㎡超)	◎	●	●	◎
	金融施設		●	●	●	●
行政施設	市役所、総合支所 ■		●		●	

●：都市機能誘導区域に、既に立地している都市機能で、今後も維持するもの

◎：都市機能誘導区域に立地しておらず、今後新たに立地を促進するもの

■：基幹施設（市全域において重要な役割を担っている施設）

（５）居住区域

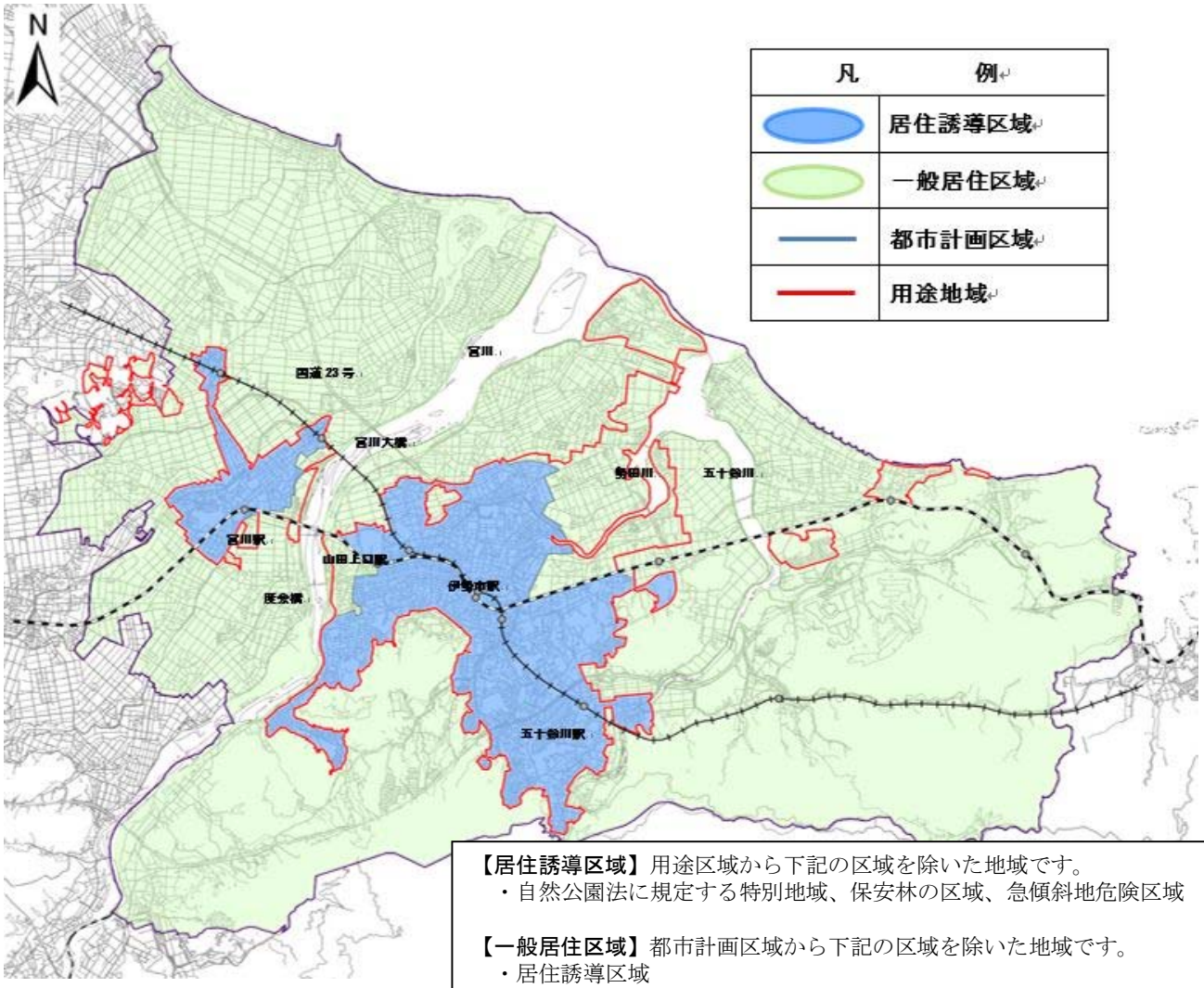
居住区域	区域のイメージ
居住誘導区域	●居住を誘導し人口密度を維持する区域 （用途地域から視点１～4 を除いたもの）
一般居住区域	●居住の誘導は図らないが居住環境を維持する区域 （都市計画区域から居住誘導区域を除いた区域）

●居住誘導区域：人口密度を維持するため居住を誘導する区域。

●一般居住区域：市が独自に設定する区域で、市民の安全を確保し生活環境を維持する区域。居住誘導区域外であるため一定規模以上の住宅の開発行為・建築行為について届出が必要となります。

視点１：自然環境等の保全の観点から法的に居住の制限のある区域
視点２：災害の危険性の高い区域
視点３：産業振興を図る区域
視点４：人口の集積性が低く、徒歩・公共交通による生活利便性が低い区域

【居住区域図】



【居住誘導区域】用途区域から下記の区域を除いた地域です。
・自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域、急傾斜地危険区域

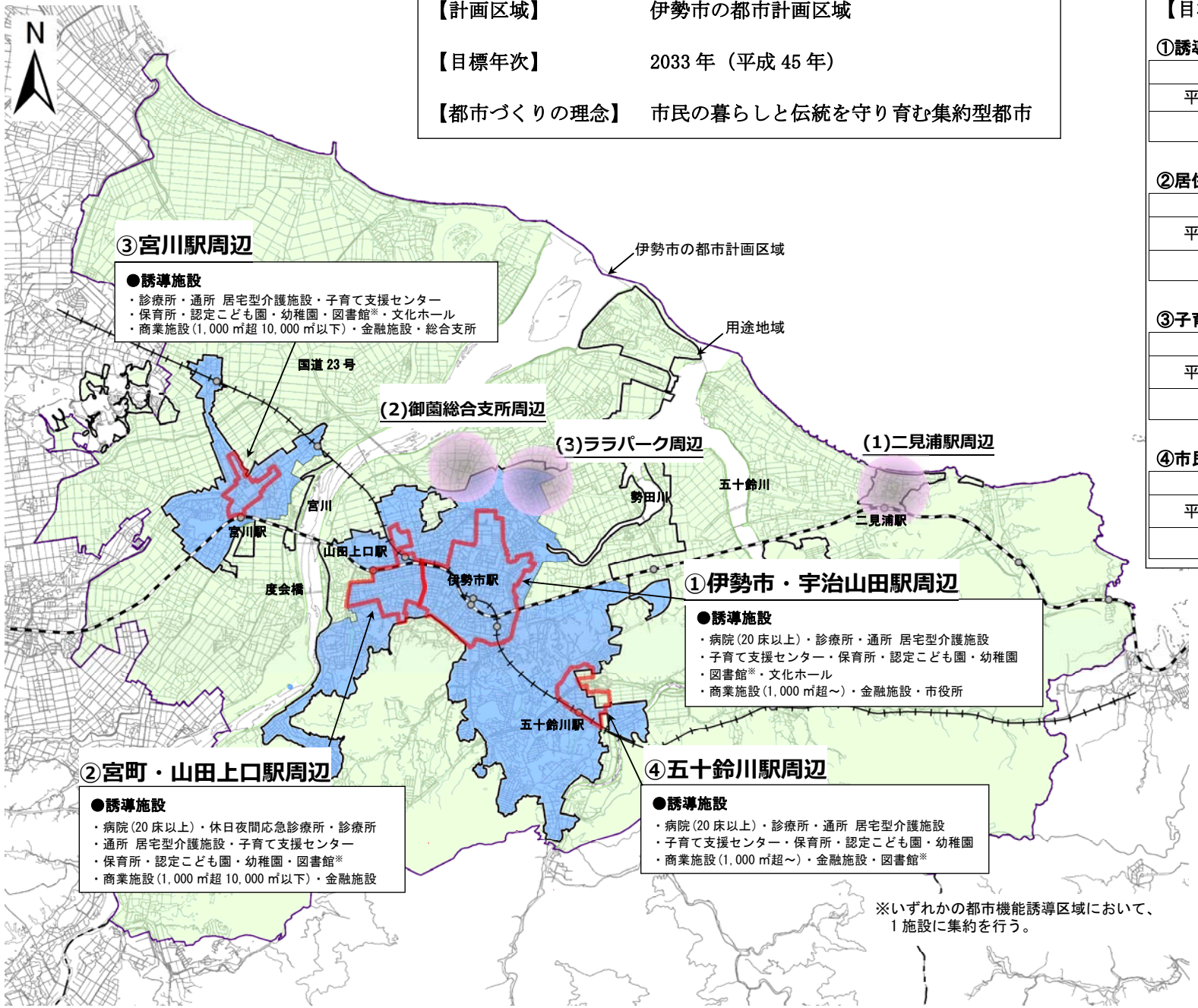
【一般居住区域】都市計画区域から下記の区域を除いた地域です。
・居住誘導区域
・自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域、急傾斜地危険区域
・農用地区域

伊勢市立地適正化計画総括図

【計画区域】　伊勢市の都市計画区域

【目標年次】　2033 年（平成 45 年）

【都市づくりの理念】　市民の暮らしと伝統を守り育む集約型都市



※いずれかの都市機能誘導区域において、
1 施設に集約を行う。

【目標値】

①誘導施設の立地割合

基準値	目標値
平成 29 年時点	2033 年（平成 45 年）
32.6%	34%

②居住誘導区域の人口密度

基準値	目標値
平成 27 年時点	2033 年（平成 45 年）
37.8 人/ha	34 人/ha

③子育て支援センターの利用者数

基準値	目標値
平成 28 年時点	2033 年（平成 45 年）
42,300 人	44,000 人

④市民アンケートの満足度

基準値	目標値
平成 29 年時点	2033 年（平成 45 年）
40.7%	50%

凡　例	
	居住誘導区域
	一般居住区域
	都市機能誘導区域
	都市機能維持ゾーン

（6）届出制度について

都市機能誘導区域に関する届出制度

都市機能誘導区域外において、誘導施設の建築等を行う場合、原則として、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

この届出制度は市が、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握し、各種支援措置の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の促進を図るためのものです。また、今後の施策の検討や計画の見直しの参考としていきます。

■届出の対象行為

●開発行為の場合

①誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為※を行おうとする場合

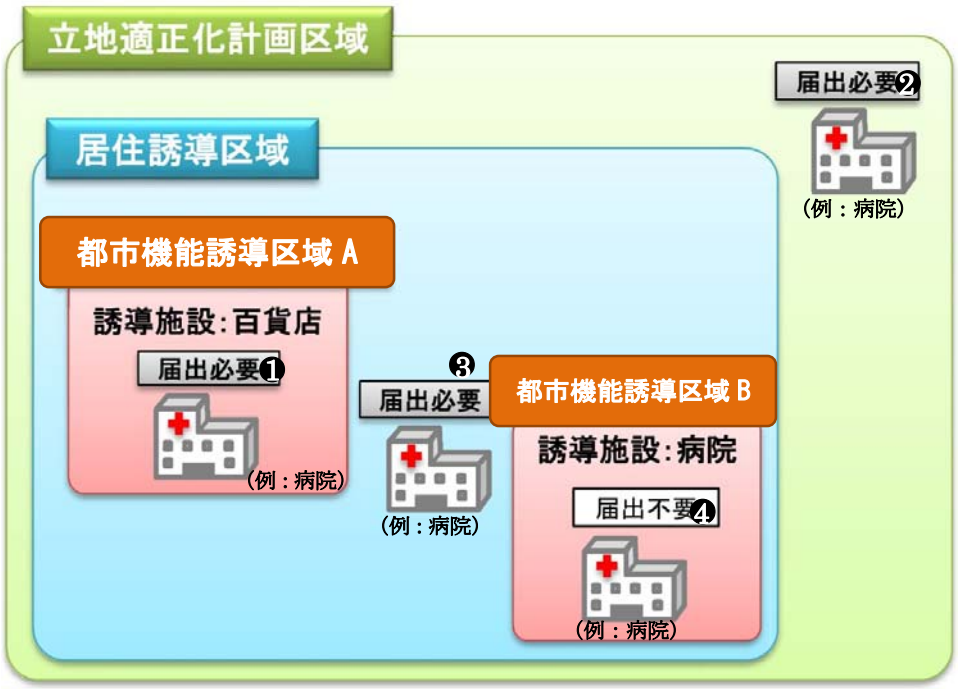
※土地の区画形質の変更

●開発行為以外の場合

①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



誘導施設：病院を建築する場合のイメージ図

① 都市機能誘導区域 A に定められていない施設であるため届出必要

② 都市機能誘導区域外のため届出必要

③ 居住誘導区域内についても②と同様に届出必要

④ 都市機能誘導区域 B に定められている施設であるため届出不要

資料：国土交通省 HP 資料に加筆

■届出に対する処置

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第108条3項）

また、市長は勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。（都市再生特別措置法108条4項）

居住誘導区域における届出制度

居住誘導区域外において、一定規模以上の開発行為と建築等行為を行う場合、原則として、行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要となります。

■届出の対象

●開発行為の場合

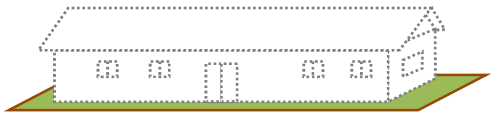
①３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

②１戸または２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

①のイメージ：面積を問わず３戸以上の開発行為



②のイメージ：戸数を問わず 1,000 ㎡以上の開発行為



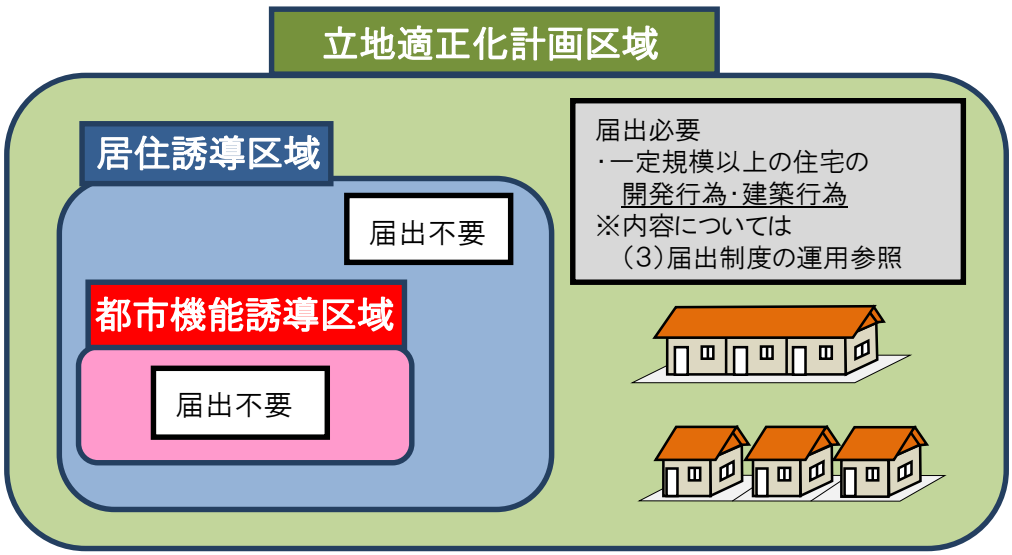
●建築行為

①３戸以上の住宅を新築しようとする場合

②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

①のイメージ：面積を問わず住宅を３戸以上新築する場合





居住誘導区域に係る届出対象エリアのイメージ図