

(公印省略)
令和8年3月吉日

群馬土地家屋調査士会 御中

伊勢崎市長 臂 泰 雄
(都市計画課都市計画係)

まとまりのある都市づくりに向けた取組（都市計画法第34条第11号に係る条例区域の明確化）に関する資料について（周知依頼）

日頃より都市計画行政に対し、ご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。人口減少や少子高齢化に対応した「まとまりのある都市づくりに向けた取組（都市計画法第34条第11号に係る条例区域の明確化）」に係る関係資料を送付いたしますので、貴会の会員の皆様にご周知くださいますようお願いいたします。

【問い合わせ先】

伊勢崎市役所 都市計画部都市計画課 都市計画係
〒372-8501 伊勢崎市今泉町二丁目410
電話:0270-27-2766 FAX:0270-23-0601
Mail:tosikei@city.isesaki.lg.jp



(公印省略)

令和8年3月吉日

関係各位

伊勢崎市長 臂 泰 雄
(都市計画課都市計画係)

まとまりのある都市づくりに向けた取組(都市計画法第34条第11号に係る条例区域の明確化)について(通知)

日頃より都市計画行政に対し、ご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

人口減少や少子高齢化に対応した「まとまりのある都市づくりに向けた取組」として、令和8年4月から下記のとおり都市計画法第34条第11号に係る条例区域の明確化(図示)への移行を予定しておりますので、お知らせいたします。

1. 取組内容 別添資料①のとおり

2. 条例区域図 別添資料②のとおり(令和8年4月告示予定)

3. 経過措置 別添資料③のとおり

4. その他

- ・資料①及び資料②の内容については、市ホームページでも公開しております。
- ・本内容につきまして、ご不明な点がありましたら、下記までお問い合わせください。



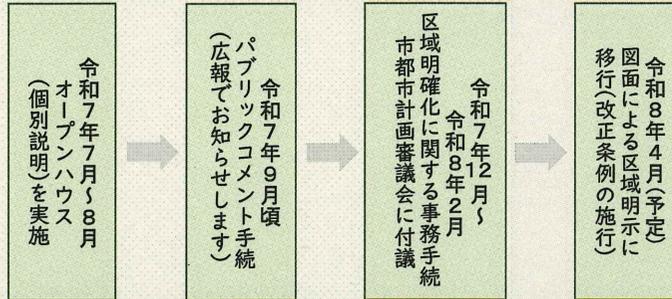
↑市ホームページ

2次元コード

【問い合わせ先】

伊勢崎市役所都市計画部都市計画課都市計画係
〒372-8501 伊勢崎市今泉町二丁目410
電話:0270-27-2766 FAX:0270-23-0601
Mail:tosikei@city.isesaki.lg.jp

今後のスケジュール(案)



Q & A

Q.市街化調整区域とは何ですか？

A.市街化調整区域とは市街化を抑制する区域であり、農業施設や公益施設などを除き、原則として建築物を建築することができません。

Q.都市計画法第34条第11号の規定により、条例区域内で建てられるものは何ですか？

A.自己の居住の用に供する専用住宅及び兼用住宅(第一種低層住居専用地域内で建築可能な兼用住宅)のみです。

Q.条例区域外になると、新たに建築ができなくなるのですか？

A.分家住宅等、他の許可基準に該当すれば建築できます。
詳しくは建築指導課にご確認ください。

Q.条例区域外になると、建替えができなくなるのですか？

A.用途が同一の建築物で他の許可基準に該当すれば、建替えを行うことが可能です。詳しくは建築指導課にご確認ください。

Q.市街化調整区域や条例区域はどこで確認できますか？

A.市街化調整区域は、「いせさきくわまっぷ」で確認できます。
条例区域は、都市計画課窓口や市のホームページで確認できます。

Q.条例区域はいつから図面により明示されますか？

A.令和8年4月を予定しています。

※Q&Aについては、市のホームページでも公開しています。
ホームページのQ&Aは随時更新します。

■お問い合わせ
伊勢崎市役所都市計画課 TEL 0270-27-2766 FAX 0270-23-0601
Email tosikei@city.isesaki.lg.jp

市のホームページは、以下の二次元コードからご覧いただけます。



まとまりのある都市づくり に向けた取組(素案)について

都市計画法第34条第11号に基づく条例区域の明確化
伊勢崎都市計画区域



伊勢崎市

令和7年7月

市のホームページは、以下の二次元コードからご覧いただけます。

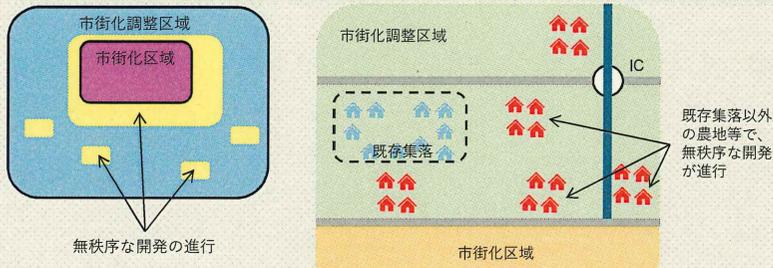


都市づくりの現状と課題、取組の必要性

現状

人口減少と少子高齢化の進行が予想される中、市では、持続可能な共生都市づくりを目指して計画的な都市づくりを進めています。旧伊勢崎地区や旧境地区の市街化区域に近接する区域を中心に低密度な市街地が郊外に拡散しています。こうした状況が続いた場合、身近な道路や上下水道などのインフラ施設の整備や維持管理が困難となるほか、市街化調整区域内の既存集落では人口減少による地域コミュニティの維持などの影響が懸念されます。

今後も将来にわたって市民が安心して安全に暮らせる都市づくりを進めていくためには、自然環境や営農環境との調和を図りながら、都市計画マスタープランに基づき、市街地の拡散の抑制と既存集落の維持、保全による、まとまりのある都市づくりに取り組んでいく必要があります。



課題

市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域であり、開発行為が制限されています。平成12年の都市計画法の改正後、本市では平成19年11月に、条例で指定された区域（条例区域）内に自己の居住の用に供する専用住宅及び兼用住宅の建築を可能とする都市計画法第34条第11号の規定について、開発許可等の基準に関する条例を施行して現在に至っています。

一方で、本市のように地形が平たんな都市では、条例区域を文言で指定していることにより、無秩序な既存集落の拡散が生じています。全国的なコンパクトシティ形成への取組に対応して、都市計画法第34条第11号の条例区域の運用について適正化を図る必要があります。

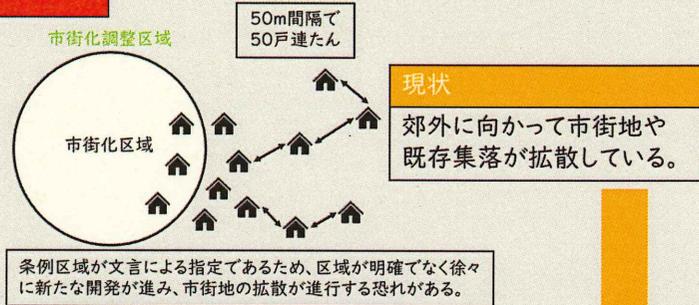
※都市計画法第34条第11号の詳細については、市ホームページをご覧ください。
市ホームページは、表紙と4ページの二次元コードからアクセスできます。

今後の取組内容

文言による条例区域の指定では、上記のような課題が生じることから、まとまりのある都市づくりを進めるため、本市においても都市再生特別措置法の改正や国からの技術的助言に基づき、条例区域を現在の文言による指定から、図面による指定に変更するものです。

なお、図面による条例区域の指定に変更されますが、現在の条例区域の範囲や許可基準は、概ね変更はありません。

現状



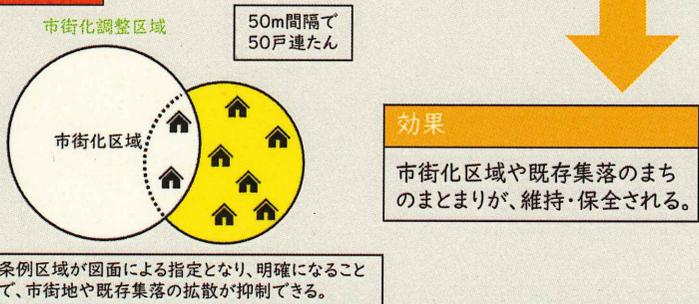
国の動き

- 都市再生特別措置法の改正
- 法改正に関連する国の技術的助言

都市づくりの考え方(上位計画等)

- 群馬県県央広域都市計画圏 都市計画区域マスタープラン
- 伊勢崎市都市計画マスタープラン

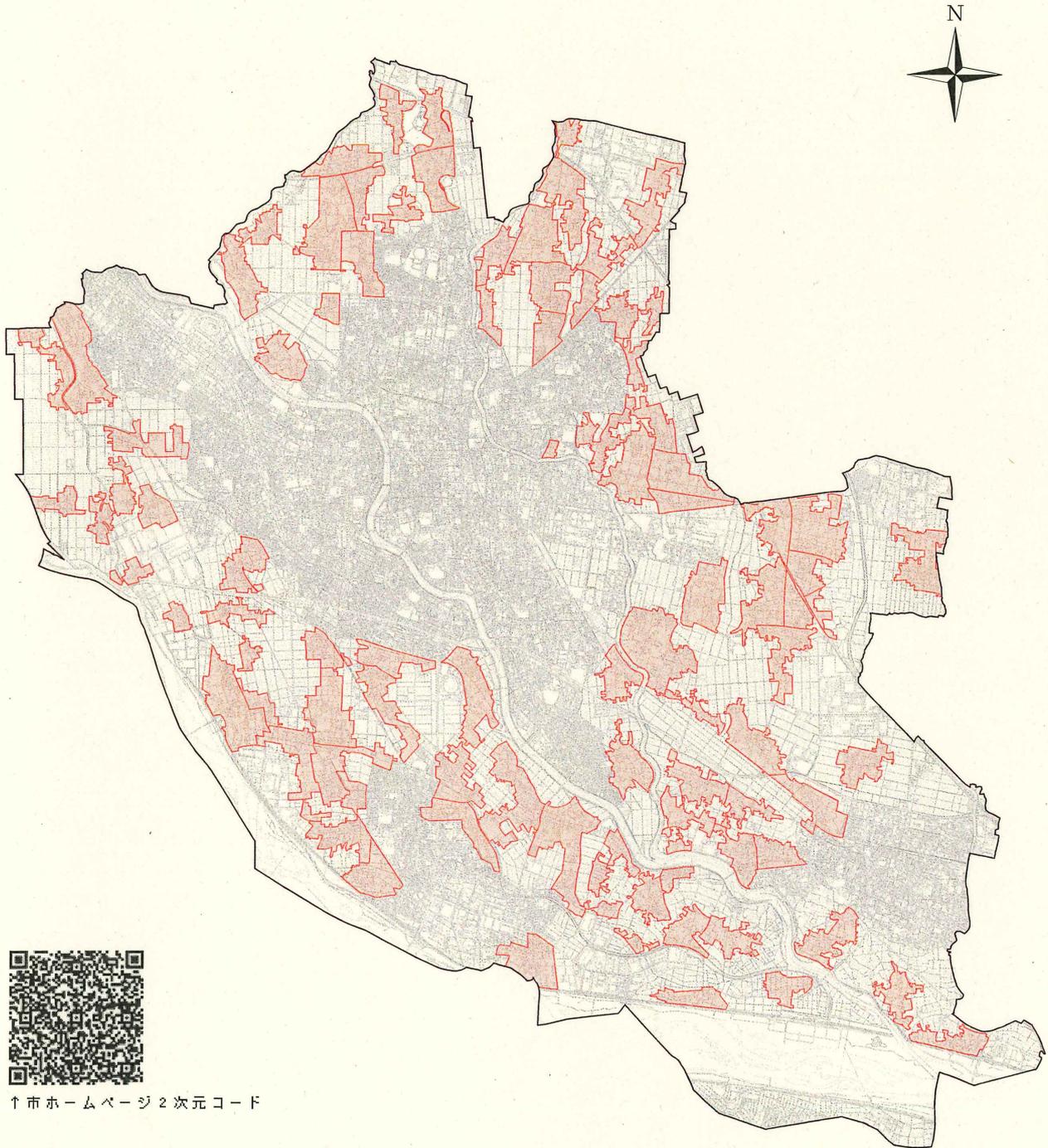
今後



区域を指定する際の基本方針(案)

- 条例で指定する区域の境界線については、原則として現在の既存集落を基本に、地形地物（道路・水路等）で定めます。
 - 農振農用地や浸水想定区域（※）については、条例区域内にあっても、都市計画法第34条第11号による許可の対象となりません。
 - 農地転用等の関係法令の諸手続は、条例区域内であっても必要となります。
- ※浸水想定区域とは、水防法第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域を指します。

都市計画法第34条第11号に基づく条例区域図（案）



↑市ホームページ2次元コード

- ・現在、都市計画法第34条第11号による条例区域（以下条例区域）は図面等により明示されていませんが、令和8年4月1日より条例区域が図面により明示され、今後は条例区域内のみ、都市計画法第34条第11号による開発が許可されることとなります。（関係法令の許可基準等に変更ありません）
- ・より詳細な図面（6分割図）については、市ホームページで公開しています。

資料③

伊勢崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例新旧対照表

改正後	改正前
<p>(法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域等)</p> <p>第3条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域等は、次の各号のいずれにも該当するものとする。</p> <p>(1) 市街化区域(法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域を除く。)から原則として1キロメートル以内の区域にかかる既存集落のうち、市長が指定する土地の区域内にあること。</p> <p>(2)～(4) 省略</p> <p>2 <u>市長は、前項第1号の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ、伊勢崎市都市計画審議会(伊勢崎市都市計画審議会条例(平成17年伊勢崎市条例第174号)第1条に規定する審議会をいう。)の意見を聴かなければならない。</u></p> <p>3 <u>市長は、第1項第1号の規定により土地の区域を指定したときは、その旨を告示しなければならない。</u></p> <p>4 <u>前2項の規定は、第1項第1号の規定により指定した土地の区域の変更及び廃止について準用する。</u></p>	<p>(法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域等)</p> <p>第3条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域等は、次の各号のいずれにも該当するものとする。</p> <p>(1) 市街化区域(法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域を除く。)から原則として1キロメートル以内の区域にかかる既存集落_____内にあること。</p> <p>(2)～(4) 省略</p> <p>[加える]</p> <p>[加える]</p> <p>[加える]</p>

附 則

(施行期日)

- この条例は、令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

- この条例の施行の日前に都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第11号の規定により同法第29条、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受け、この条例による改正後の第3条第1項第1号に規定する市長が指定する土地の区域の区域外となる土地の区域については、なお従前の例による。
- この条例の施行の日前に都市計画法第29条、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定によりされた許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例による改正後の第3条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

<経過措置の内容について>

条例区域外となった土地のうち、次の要件のいずれかに該当する土地は経過措置の対象となります。

- ① 令和8年3月31日以前に都市計画法第34条第11号による開発許可を受けていた土地の区域については、令和8年4月1日以降も、改正条例施行前と同様に開発許可を受けることができます。
- ② 令和8年4月1日時点で開発許可申請中の土地については、許可日が令和8年4月1日以降となっても、改正条例施行前と同様に開発許可を受けることができます。
- ③ 現在、自己用住宅の建築を目的とした農振除外手続き中の土地については、令和8年4月1日以降も、改正条例施行前と同様に開発許可を受けることができます。