

## 高崎都市計画地区計画の変更（高崎市決定）

都市計画地区計画（市場周辺地区）を次のように変更する。

### 地区計画の方針

名 称	市場周辺地区 地区計画	
位 置	高崎市柴崎町、下大類町及び栗崎町の各一部	
面 積	約 43.3ha	
地区計画の目標	<p>近年、全国的な高速交通網の進展に伴い、物流産業は急速な発展をとげている。</p> <p>そうした中、本市は日本の中央に位置し、首都圏、北関東、上信越、北陸をつなぐ高速交通網の優位性を備えた都市であり、本地区は関越自動車道高崎玉村スマートインターチェンジに近接し、交通結節点として国内でも広域物流拠点に適した高いポテンシャルをもつ地区である。</p> <p>そこで、新たな産業基盤を形成する地場産業の振興、雇用創出を図る物流機能の集積はもとより、物流施設の大型化・ハブ化やインターネット通販の急拡大による物流市場の変化に対応するため、今後期待される 3PL (third-party logistics: 受注、発送、集配送、情報管理、流通加工を一括して行うシステム) の機能を備えた先進的な物流施設の誘致を図るものである。</p> <p>また、地域と共生し開かれた活気ある物流拠点の形成を図るため、建築物の用途規制誘導及び緑化の推進等により周辺地域の生活環境とも調和したまちづくりを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>物流施設の集積を図る上で、秩序ある産業団地としての土地利用が図られるよう、建築物の用途、高さの制限を行う。また、建築物等の壁面後退制限や道路、緑地を設けることにより、ゆとりある空間を確保すると共に居住エリアとの離隔を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>産業団地として魅力的なアメニティーの創出や周辺地域の生活環境に配慮するため、道路、公園、緑地、調整池を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>物流業務活動の効率化向上と周辺の農住環境との調和を図るため、各地区の特性に応じて建築物の用途、建築物の高さ、壁面の位置についての制限を行う。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>景観に配慮した産業団地とするため、建築物の外観や敷地の垣又はさく、さらに屋外広告物について配慮するよう適正誘導を図る。</p>

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	道路 A	幅員 9m	道路 B	幅員 10～13m
		道路 C	幅員 10～13m	道路 D	幅員 10～13m
		道路 E	幅員 15m		
	公園、緑地、広場、その他の公共空地	緑地 A	面積約 1,000 m <sup>2</sup>	緑地 B	面積約 9,400 m <sup>2</sup>
		緑地 C	面積約 10,200 m <sup>2</sup>	緑地 D	面積約 1,500 m <sup>2</sup> (W=5m)
		緑地 E	面積約 1,500 m <sup>2</sup> (W=5m)	緑地 F	面積約 3,000 m <sup>2</sup> (W=5m)
		緑地 G	面積約 7,300 m <sup>2</sup> (W=5・7m)		
公園		面積約 2,000 m <sup>2</sup>			
調整池	必要調節容量及び許容放流量、放流先の位置については、「都市計画法による市街化区域および市街化調整区域の区域区分と治水事業との調整措置等に関する方針について（昭和 45 年 1 月 8 日局長通達）」に則り協議した結果に基づくものとする。				
備考	地区施設は、その用途以外の土地利用を図ってはならない。ただし、公共的なものはこの限りではない。				

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	市場地区	
		面積	約 21.1ha	約 2.1ha	約 7.1ha	約 3.1ha	約 9.9ha	
		用途地域	工業地域					
	建築物の用途の制限	<p>建築物の用途は、用途地域の制限を受けるものに加え、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>〔共通〕</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(6) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(8) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(9) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(10) 自動車教習所</p> <p>(11) 畜舎</p> <p>(12) 建築基準法別表第 2(る) 項第 1 号及び第 2 号に掲げる事業を営む工場</p> <p>(13) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号、第 6 項から第 11 項まで及び第 13 項のいずれかに該当する営業の用に供するもの</p>						
		〔A・C・D地区〕			〔市場地区〕			
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ 2m を超える門若しくは塀等の面からの距離は、以下の各号のとおりとする。</p>							
	A 地区		C 地区		D 地区			
	(1) (都)高崎駅東口線(水路含む)及び地区施設(道路 B 及び C)の境界までの距離は 10m 以上とする。		(1) (都)高崎駅東口線(水路含む)及び地区施設(道路 E)の境界までの距離は 10m 以上とする。		(1) 市道(路線番号 133 及び H796)の道路境界までの距離は 10m 以上とする。			
(2) 上記以外の敷地境界		(2) 上記以外の敷地境界		(2) 上記以外の敷地境界				

	までの距離は 5m 以上とする。	までの距離は 5m 以上とする。	までの距離は 5m 以上とする。(ただし、市場地区との敷地境界までの距離は除く。)
建築物の高さの最高限度	A・C・D・市場地区		B 地区
	22m		12m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	A・C・D 地区		
	(1) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、高崎市景観色彩ガイドラインに準拠し、建築物の外観や外構は、整然とした清潔感のある景観となるよう配慮すること。 (2) 屋外広告物は、最高高さを地盤面から 22m 以内としなければならない。 (3) 屋外広告物は、当該地区内にある施設についてのものに限る。ただし、公共的なものについてはこの限りではない。		
垣又はさくの構造の制限	A・C・D 地区		
	道路境界線（水路含む）から 3m 以内に設置する垣又はさくについては、生垣等（フェンス、さく等）とし、ブロック塀その他これに類する不透視性の塀等は、設置してはならない。ただし、高さ 0.6m 以下の部分及び安全管理上必要な場合については、この限りではない。		

「区域、地区施設、地区の区分、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示の通り」

## 理由書

産業用地内の道路利用形態や周辺環境に合わせて生活道路や緩衝緑地について詳細設計を進めた結果、道路及び緑地の地区施設を変更するもの。

高崎都市計画地区計画の変更（高崎市決定）新旧対照表

地区計画の方針

		現 行	変 更 後
名 称		市場周辺地区 地区計画	同左
位 置		高崎市柴崎町、下大類町及び栗崎町の各一部	同左
面 積		約 4 3 . 3 h a	同左
地区計画の目標		<p>近年、全国的な高速交通網の進展に伴い、物流産業は急速な発展をとげている。</p> <p>そうした中、本市は日本の中央に位置し、首都圏、北関東、上信越、北陸をつなぐ高速交通網の優位性を備えた都市であり、本地区は関越自動車道高崎玉村スマートインターチェンジに近接し、交通結節点として国内でも広域物流拠点に適した高いポテンシャルをもつ地区である。</p> <p>そこで、新たな産業基盤を形成する地場産業の振興、雇用創出を図る物流機能の集積はもとより、物流施設の大型化・ハブ化やインターネット通販の急拡大による物流市場の変化に対応するため、今後期待される 3PL（third-party logistics：受注、発送、集配送、情報管理、流通加工を一括して行うシステム）の機能を備えた先進的な物流施設の誘致を図るものである。</p> <p>また、地域と共生し開かれた活気ある物流拠点の形成を図るため、建築物の用途規制誘導及び緑化の推進等により周辺地域の生活環境とも調和したまちづくりを目標とする。</p>	同左
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	物流施設の集積を図る上で、秩序ある産業団地としての土地利用が図られるよう、建築物の用途、高さの制限を行う。また、建築物等の壁面後退制限や道路、緑地を設けることにより、ゆとりある空間を確保すると共に居住エリアとの隔離を図る。	同左
	地区施設の方針	産業団地として魅力的なアメニティーの創出や周辺地域の生活環境に配慮するため、道路、公園、緑地、調整池を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。	同左
	建築物等の整備の方針	物流業務活動の効率化向上と周辺の農住環境との調和を図るため、各地区の特性に応じて建築物の用途、建築物の高さ、壁面の位置についての制限を行う。	同左
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	景観に配慮した産業団地とするため、建築物の外観や敷地の垣又はさく、さらに屋外広告物について配慮するよう適正誘導を図る。	同左

地区整備計画

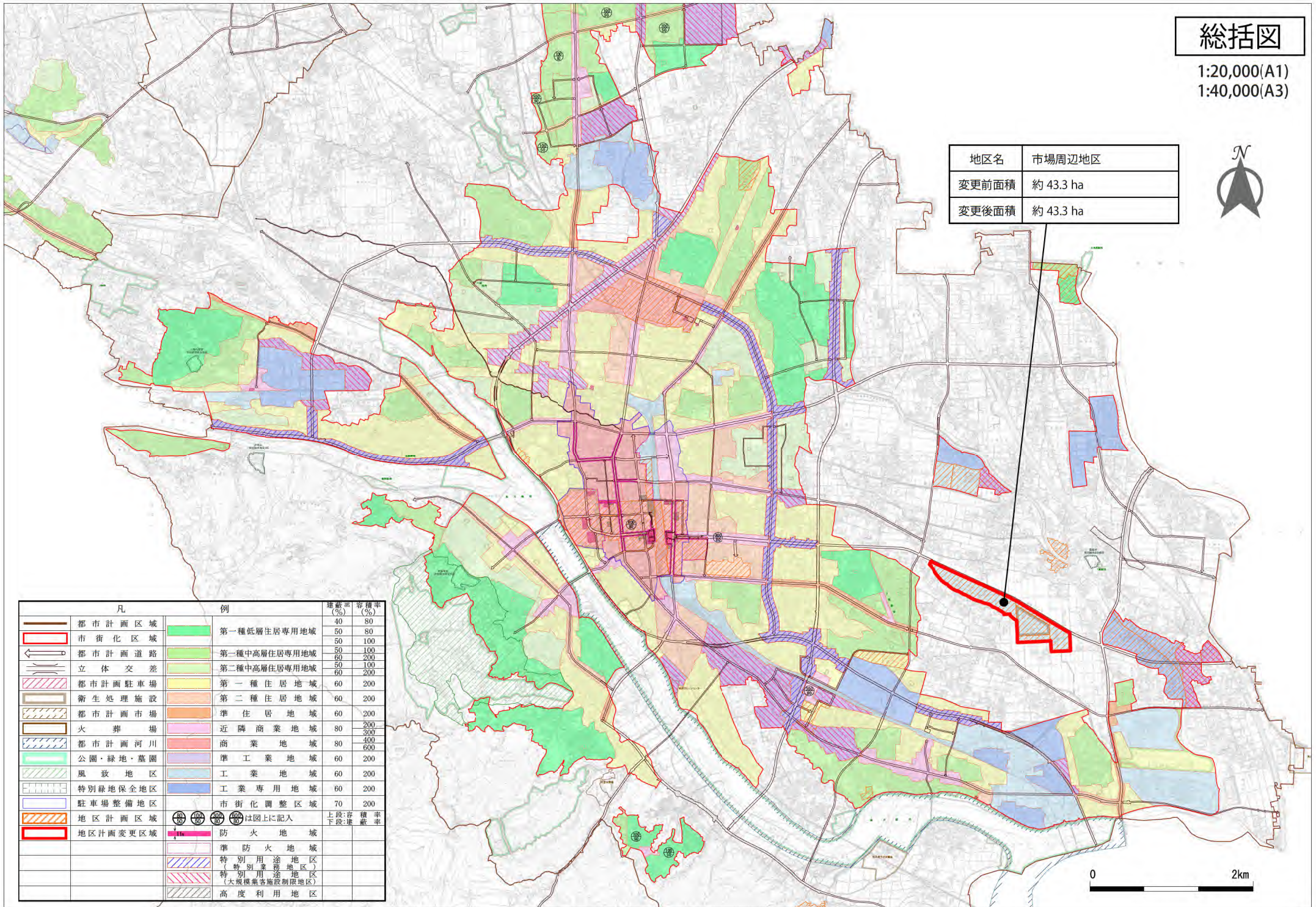
		現 行					変 更 後	
地区施設の配置及び規模	道路	道路 A	幅員 6m				道路 A	幅員 9m
		道路 B	幅員 10～13m				道路 B	幅員 10～13m
		道路 C	幅員 10～13m				道路 C	幅員 10～13m
		道路 D	幅員 12～15m				道路 D	幅員 10～13m
		道路 E	幅員 15m				道路 E	幅員 15m
	公園、緑地、広場、その他の公共空地	緑地 A	面積約 2,000 m <sup>2</sup>				緑地 A	面積約 1,000 m <sup>2</sup>
		緑地 B	面積約 8,500 m <sup>2</sup>				緑地 B	面積約 9,400 m <sup>2</sup>
		緑地 C	面積約 1,000 m <sup>2</sup>				緑地 C	面積約 10,200 m <sup>2</sup>
		緑地 D	面積約 1,300 m <sup>2</sup>					
		緑地 E	面積約 9,500 m <sup>2</sup>					
		緑地 F	面積約 1,500 m <sup>2</sup> (W=5m)				緑地 D	面積約 1,500 m <sup>2</sup> (W=5m)
		緑地 G	面積約 1,500 m <sup>2</sup> (W=5m)				緑地 E	面積約 1,500 m <sup>2</sup> (W=5m)
		緑地 H	面積約 3,000 m <sup>2</sup> (W=5m)				緑地 F	面積約 3,000 m <sup>2</sup> (W=5m)
		緑地 I	面積約 5,000 m <sup>2</sup> (W=5m)				緑地 G	面積約 7,300 m <sup>2</sup> (W=5・7m)
公園		面積約 2,000 m <sup>2</sup>				公園	面積約 2,000 m <sup>2</sup>	
調整池	容量約 20,000 m <sup>3</sup>				調整池	必要調節容量及び許容放流量、放流先の位置については、「都市計画法による市街化区域および市街化調整区域の区域区分と治水事業との調整措置等に関する方針について(昭和 45 年 1 月 8 日局長通達)」に則り協議した結果に基づくものとする。		
備考	—					地区施設は、その用途以外の土地利用を図ってはならない。ただし、公共的なものはこの限りではない。		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	市場地区	同左
		面積	約 21.1ha	約 2.1ha	約 7.1ha	約 3.1ha	約 9.9ha	
		用途地域	工業地域					
建築物の用途の制限	共通	建築物の用途は、用途地域の制限を受けるものに加え、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。						同左
		<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(2) 公衆浴場</li> <li>(3) 診療所</li> <li>(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>(5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>(6) 図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>(8) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>(9) カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>(10) 自動車教習所</li> <li>(11) 畜舎</li> <li>(12) 建築基準法別表第 2(る)項第 1 号及び第 2 号に掲げる事業を営む工場</li> <li>(13) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号、第 6 項から第 11 項まで及び第 13 項のいずれかに該当する営業の用に供するもの</li> </ul>						

建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	A ・ C ・ D 地区	(14) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅 (15) 保育所（当該地区内の事業所に附属する施設を除く。） (16) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（当該地区内の事業所で取扱う製品を主に販売又は提供する附属施設で、売場及び客席の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）	同左
	市場地区		(14) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅	
壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面又は高さ2mを超える門もしくは塀の面までの距離は以下の各号のとおりとする。		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2mを超える門若しくは塀等の面からの距離は、以下の各号のとおりとする。	
	A地区	(1) (都)高崎駅東口線側の地区計画区域界及び地区施設(道路B及びC)の境界からの距離は10m以上とする。 (2) 上記以外の敷地境界からの距離は5m以上とする。	A地区	(1) (都)高崎駅東口線(水路含む)及び地区施設(道路B及びC)の境界までの距離は10m以上とする。 (2) 上記以外の敷地境界までの距離は5m以上とする。
	C地区	(1) (都)高崎駅東口線側の地区計画区域界及び地区施設(道路E)の境界からの距離は10m以上とする。 (2) 上記以外の敷地境界からの距離は5m以上とする。	C地区	(1) (都)高崎駅東口線(水路含む)及び地区施設(道路E)の境界までの距離は10m以上とする。 (2) 上記以外の敷地境界までの距離は5m以上とする。
	D地区	(1) 市道(路線番号133及びH796)の道路境界からの距離は10m以上とする。 (2) 上記以外の敷地境界からの距離は5m以上とする。(ただし、市場地区との敷地境界からの距離を除く。)	D地区	(1) 市道(路線番号133及びH796)の道路境界までの距離は10m以上とする。 (2) 上記以外の敷地境界までの距離は5m以上とする。(ただし、市場地区との敷地境界までの距離は除く。)
建築物の高さの最高限度	A・C・D・市場地区	22m	同左	
	B地区	12m		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	A・C・D地区	(1) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、高崎市景観色彩ガイドラインに準拠し、建築物の外観や外構は、整然とした清潔感のある景観となるよう配慮すること。 (2) 屋外広告物は、最高高さを地盤面から22m以内としなければならない。 (3) 屋外広告物は、当該地区内にある施設についてのものに限る。ただし、公共的なものについてはこの限りではない。	同左	
垣又はさくの構造の制限	A・C・D地区	道路境界線((都)高崎駅東口線側は地区計画区域界)から3m以内に設置する垣又はさくについては、生垣等(フェンス、さく等)とし、ブロック塀その他これに類する不透視性の塀等は、設置してはならない。ただし、高さ0.6m以下の部分及び安全管理上必要な場合については、この限りではない。	道路境界線(水路含む)から3m以内に設置する垣又はさくについては、生垣等(フェンス、さく等)とし、ブロック塀その他これに類する不透視性の塀等は、設置してはならない。ただし、高さ0.6m以下の部分及び安全管理上必要な場合については、この限りではない。	

# 総括図

1:20,000(A1)  
1:40,000(A3)

地区名	市場周辺地区
変更前面積	約 43.3 ha
変更後面積	約 43.3 ha



凡	例	建築高 (%)	容積率 (%)
	都市計画区域	40	80
	市街化区域	50	80
	都市計画道路	50	100
	立体交差	50	100
	都市計画駐車場	60	200
	衛生処理施設	60	200
	都市計画市場	60	200
	火葬場	60	200
	都市計画河川	80	300
	公園・緑地・墓園	80	400
	風致地区	80	600
	特別緑地保全地区	60	200
	駐車場整備地区	60	200
	地区計画区域	70	200
	地区計画変更区域		
	第一種低層住居専用地域	40	80
	第二種中高層住居専用地域	50	100
	第三種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	300
	商業地域	80	400
	準工業地域	80	600
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200
	市街化調整区域	70	200
	防火地域		
	準防火地域		
	特別用途地区 (特別業務地区)		
	特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)		
	高度利用地区		

0 2km



# 計画図



1:5,000 (A3)  
1:2,500 (A1)

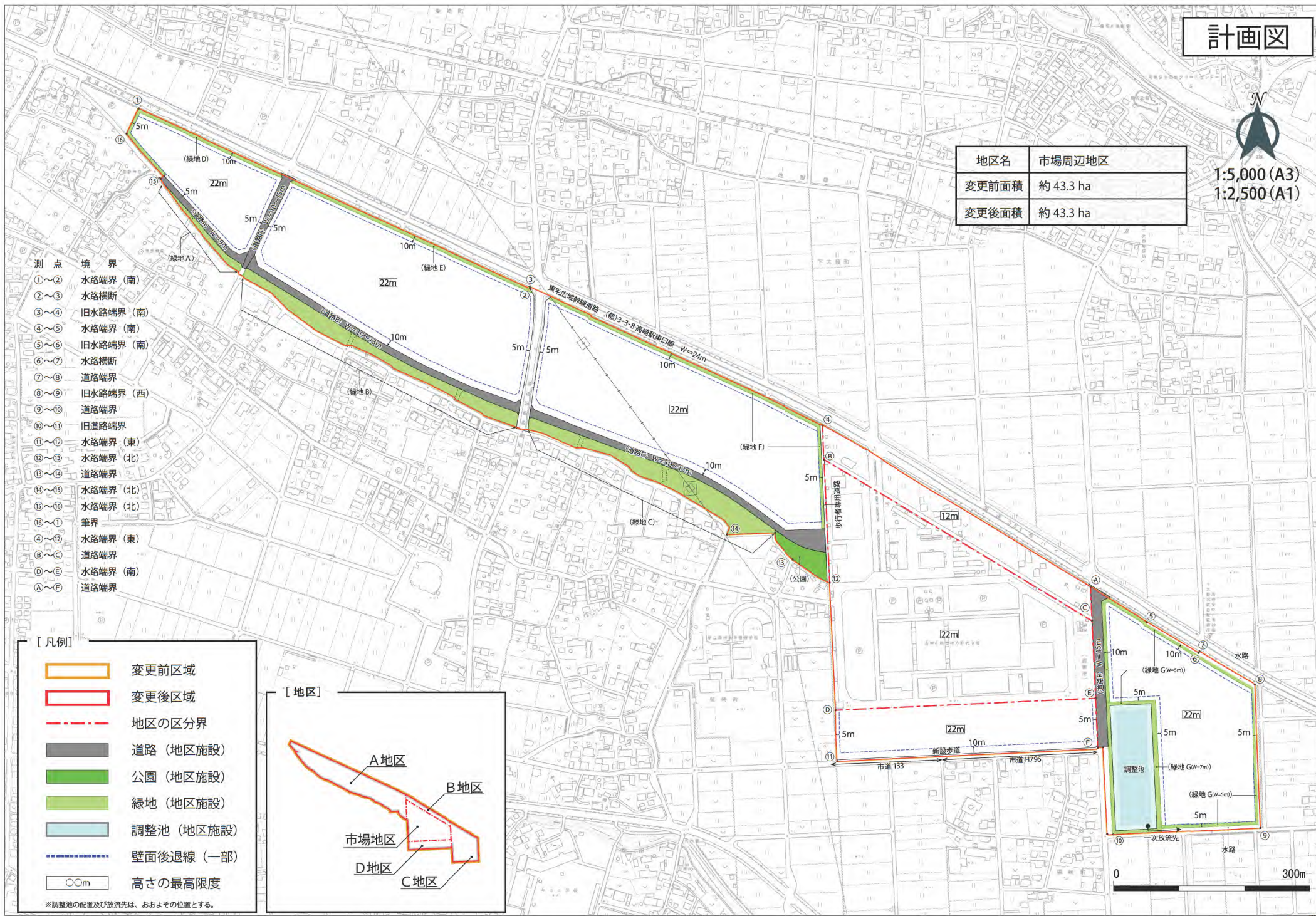
地区名	市場周辺地区
変更前面積	約 43.3 ha
変更後面積	約 43.3 ha

- 測点 境界
- ①～② 水路端界(南)
  - ②～③ 水路横断
  - ③～④ 旧水路端界(南)
  - ④～⑤ 水路端界(南)
  - ⑤～⑥ 旧水路端界(南)
  - ⑥～⑦ 水路横断
  - ⑦～⑧ 道路端界
  - ⑧～⑨ 旧水路端界(西)
  - ⑨～⑩ 道路端界
  - ⑩～⑪ 旧道路端界
  - ⑪～⑫ 水路端界(東)
  - ⑫～⑬ 水路端界(北)
  - ⑬～⑭ 道路端界
  - ⑭～⑮ 水路端界(北)
  - ⑮～⑯ 水路端界(北)
  - ⑯～⑰ 筆界
  - ⑰～⑱ 水路端界(東)
  - ⑱～A 道路端界
  - A～B 水路端界(南)
  - B～C 道路端界
  - C～D 水路端界(南)
  - D～E 道路端界

[ 凡例 ]

- 変更前区域
- 変更後区域
- 地区の区分界
- 道路 (地区施設)
- 公園 (地区施設)
- 緑地 (地区施設)
- 調整池 (地区施設)
- 壁面後退線 (一部)
- 高さの最高限度

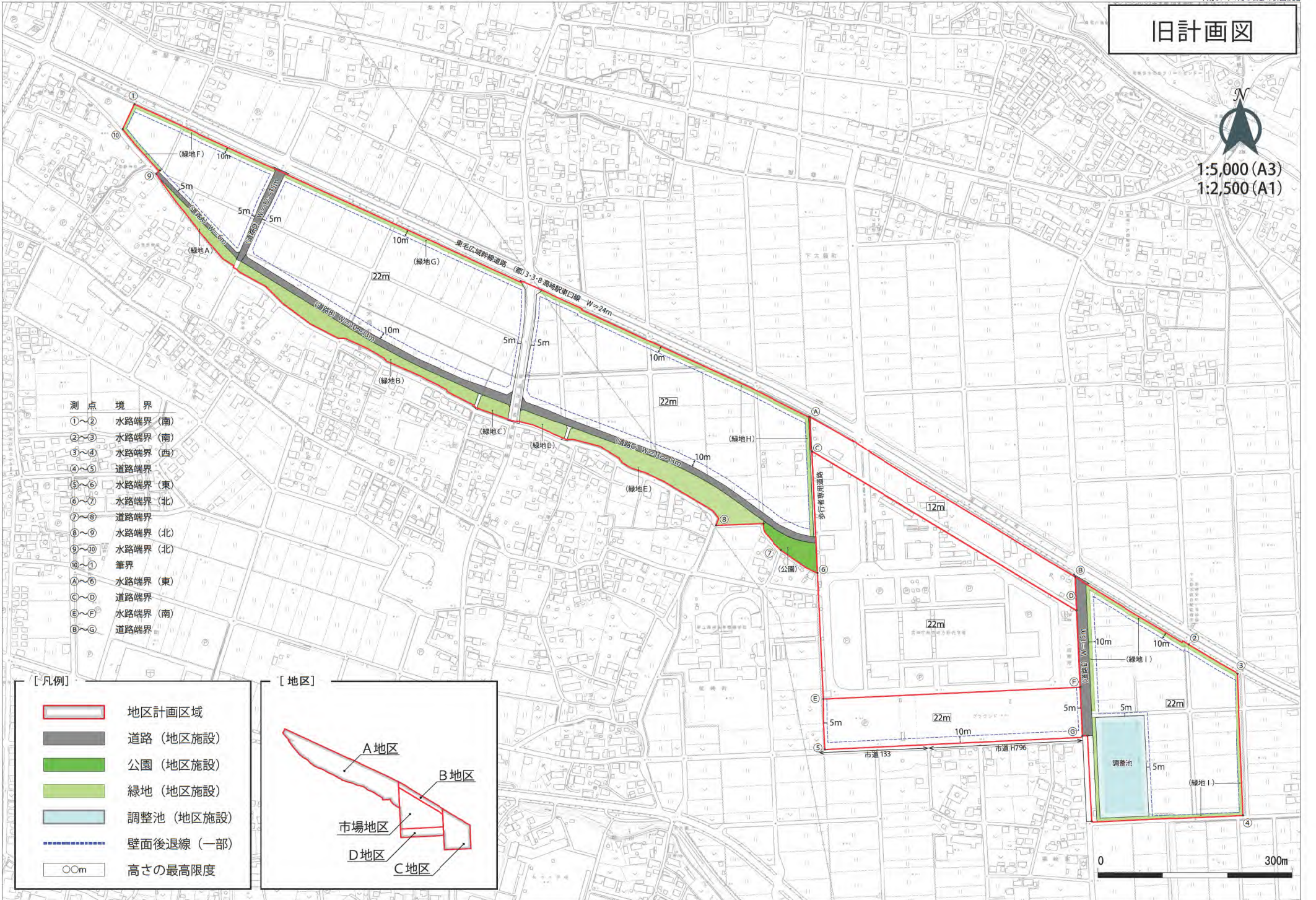
※調整池の配置及び放流先は、おおよその位置とする。



# 旧計画図



1:5,000 (A3)  
1:2,500 (A1)



- | 測点  | 境界       |
|-----|----------|
| ①~② | 水路端界 (南) |
| ②~③ | 水路端界 (南) |
| ③~④ | 水路端界 (西) |
| ④~⑤ | 道路端界     |
| ⑤~⑥ | 水路端界 (東) |
| ⑥~⑦ | 水路端界 (北) |
| ⑦~⑧ | 道路端界     |
| ⑧~⑨ | 水路端界 (北) |
| ⑨~⑩ | 水路端界 (北) |
| ⑩~⑪ | 筆界       |
| A~⑥ | 水路端界 (東) |
| C~D | 道路端界     |
| E~F | 水路端界 (南) |
| B~G | 道路端界     |

[凡例]

- 地区計画区域
- 道路 (地区施設)
- 公園 (地区施設)
- 緑地 (地区施設)
- 調整池 (地区施設)
- 壁面後退線 (一部)
- 高さの最高限度

[地区]

