

高崎都市計画地区計画の変更

高崎都市計画地区計画（中央第二高崎渋川バイパス地区）を次のように変更する。

名 称	中央第二高崎渋川バイパス沿道地区 地区計画	
位 置	高崎市 棟高町字水窪、字辻ノ内、字西三社免、字辻久保の各一部、引間町字小池の一部	
面 積	約 10.9 ha	
地区計画の目標	本地区は、中央第二土地区画整理事業区域の一部であり、道路・公園等の都市施設の整備に併せた新たな都市機能の導入、及び近隣地域の人口増加に伴って不足する住宅地の整備が進められている。そこで、新市街地にふさわしい“地域の核”の形成や良好な居住環境の保全、並びに街並み景観の形成をはかることを目的とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	A地区：広域的な利用者も見込める大規模商業施設等の誘導をはかり、“地域の核”の形成に努める。 B地区：幹線道路の広域的な交通を意識した沿道空間の形成を目指し、自動車関連施設及び商業・業務施設等の誘導をはかる。
	地区施設の整備の方針	地区施設は、土地区画整理事業により計画的に配置し、かつ一体的に整備されるので、これらの機能が損なわれないように維持保全に努める。
	建築物等の整備の方針	A地区：“地域の核”として相応しい商業施設等の形成、合理的な土地の高度利用を図るため、用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、形態又は意匠の制限を行う。 B地区：沿道の利便性を高めつつも、後背地の住宅地にも配慮し、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、形態又は意匠の制限を行う。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	A地区西側は、快適な歩行者空間の確保、及び商業地域と住専系用途地域の緩衝帯の機能の維持、保全をはかる。

地区の区分	名称	A 地区	B 地区
	面積	約 9.1 ha	約 1.8 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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建築物（同法第2条第1項第5号に規定する建築物を除く。） (2) 住宅 (3) 住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの (4) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 (7) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 (8) カラオケボックスその他これに類するもの (9) 建築基準法（昭和 25 年法第 201 号）別表第 2（に）項第 2 号に掲げる工場（作業場の床面積の合計が 150 m ² を超えない自動車修理工場を除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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6項から第11項及び第13項のいずれかに該当する営業の用に供する建築物（同法第2条第1項第5号に規定する建築物を除く。） (2) 畜舎 (3) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 (4) カラオケボックスその他これに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000m ² ただし、公衆便所、警察官派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。	200m ² ただし、土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定、並びに同法第103条に規定する換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りでない。
	建ぺい率の最高限度	60%	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 都市計画道路3.3.1群馬幹線(主要地方道高崎・渋川線バイパス)の境界線(隅切り部分は除く。)及び都市計画道路3.3.2中央幹線(西毛広域幹線)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離を5m以上離して建築しなければならない。</p> <p>2 都市計画道路3.5.11引間観音寺線の境界線(隅切り部分は除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離を3m以上離して建築しなければならない。</p> <p>3 都市計画道路8.7.1水窪線の境界線(隅切り部分は除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離を10m以上離して建築しなければならない。</p> <p>ただし、公共用歩廊、及び前面道路に接続し、通行又は運搬の用途に供する建築物の部分で前面道路の路面の中心より低い地盤面に通ずるものは除く。</p>	<p>1 都市計画道路3.3.1群馬幹線(主要地方道高崎・渋川線バイパス)の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離を5m以上離して建築しなければならない。</p> <p>2 隣地境界線から外壁等の面までの距離を1m以上離して建築しなければならない。</p> <p>ただし、高さ2メートル以内の門若しくは塀は除く。</p>
		建築物等の高さの最高限度	28m	12m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁・屋根は、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。</p> <p>2 広告物は、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。壁面広告物は、表示される建築物の高さを超えないものとする。</p>	

地区計画新旧対照表（中央第二高崎渋川バイパス沿道地区）

		変更前	変更後
名 称		中央第二高崎渋川バイパス沿道地区	中央第二高崎渋川バイパス沿道地区
位 置		高崎市 棟高町 字水窪、字辻ノ内、字西三社免、字辻久保の各一部 引間町 字小池の一部	
面 積		約 10.9 ha	
地区計画の目標		本地区は、中央第二土地区画整理事業区域の一部であり、道路・公園等の都市施設の整備に併せた新たな都市機能の導入、及び近隣地域の人口増加に伴って不足する住宅地の整備が進められている。そこで、新市街地にふさわしい“地域の核”の形成や良好な居住環境の保全、並びに街並み景観の形成をはかることを目的とする。	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	A地区：広域的な利用者も見込める大規模商業施設等の誘導をはかり、“地域の核”の形成に努める。 B 地区：幹線道路の広域的な交通を意識した沿道空間の形成を目指し、自動車関連施設及び商業・業務施設等の誘導をはかる。	
	地区施設の整備の方針	地区施設は、土地区画整理事業により計画的に配置し、かつ一体的に整備されるので、これらの機能が損なわれないように維持保全に努める。	
	建築物等の整備の方針	A地区：“地域の核”として相応しい商業施設等の形成、合理的な土地の高度利用を図るため、用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、形態又は意匠の制限を行う。 B 地区：沿道の利便性を高めつつも、後背地の住宅地にも配慮し、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、形態又は意匠の制限を行う。	

	その他当該地区の整備、開発及び保全に関すること	A地区西側は、快適な歩行者空間の確保、及び商業地域と住専系用途地域の緩衝帯の機能の維持、保全をはかる。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	A地区
			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) <u>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、及び第6項から第11項に規定する営業の用に供する建築物（同法第2条第1項第8号に規定する建築物を除く。）</u> (2) 住宅 (3) 住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの (4) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 (7) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 (8) カラオケボックスその他これに類するもの (9) 建築基準法(昭和25年法第201号)別表第2(に)項第2号に掲げる工場（作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。）
			B地区
			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) <u>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、及び第6項から第11項に規定する営業の用に供する建築物（同法第2条第1項第8号に規定する建築物を除く。）</u> (2) 畜舎 (3) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 (4) カラオケボックスその他これに類するもの
	敷	A地区	同左

		地 面 積 の 最 低 限 度	1,000㎡ ただし、公衆便所、警察官派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。
			B地区
		建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	200㎡ ただし、土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定、並びに同法第103条に規定する換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りでない。
			A地区
			60%
			B地区
			—
		壁 面 の 位 置 の 制 限	A地区
			<p>1 都市計画道路3.3.1群馬幹線(主要地方道高崎・渋川線バイパス)の境界線(隅切り部分は除く。)及び都市計画道路3.3.2中央幹線(西毛広域幹線)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離を5m以上離して建築しなければならない。</p> <p>2 都市計画道路3.5.11引間観音寺線の境界線(隅切り部分は除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離を3m以上離して建築しなければならない。</p> <p>3 都市計画道路8.7.1水窪線の境界線(隅切り部分は除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離を10m以上離して建築しなければならない。</p> <p>ただし、公共用歩廊、及び前面道路に接続し、通行又は運搬の用途に供する建築物の部分で前面道路の路面の中心より低い地盤面に通ずるものは除く。</p>
			B地区
			1 都市計画道路3.3.1群馬幹線(主要地方道高崎・渋川線バイパス)の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱

		<p>(以下「外壁等」という。)の面までの距離を5m以上離して建築しなければならない。</p> <p>2 隣地境界線から外壁等の面までの距離を1m以上離して建築しなければならない。</p> <p>ただし、高さ2メートル以内の門若しくは扉は除く。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	A地区	
		28m	
		B地区	
		12m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限(共通)	<p>1 建築物の外壁・屋根は、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。</p> <p>2 広告物は、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。壁面広告は、表示される建築物の高さを超えないものとする。</p>	

高崎都市計画地区計画の変更

計 画 図

1:1,250(A1)

1:2,500(A3)



A地区

B地区

凡 例	
	地区計画
	地区計画 (変更地域)

地区名	面積
中央第二高崎淡川バイパス沿道地区	約10.9ha