

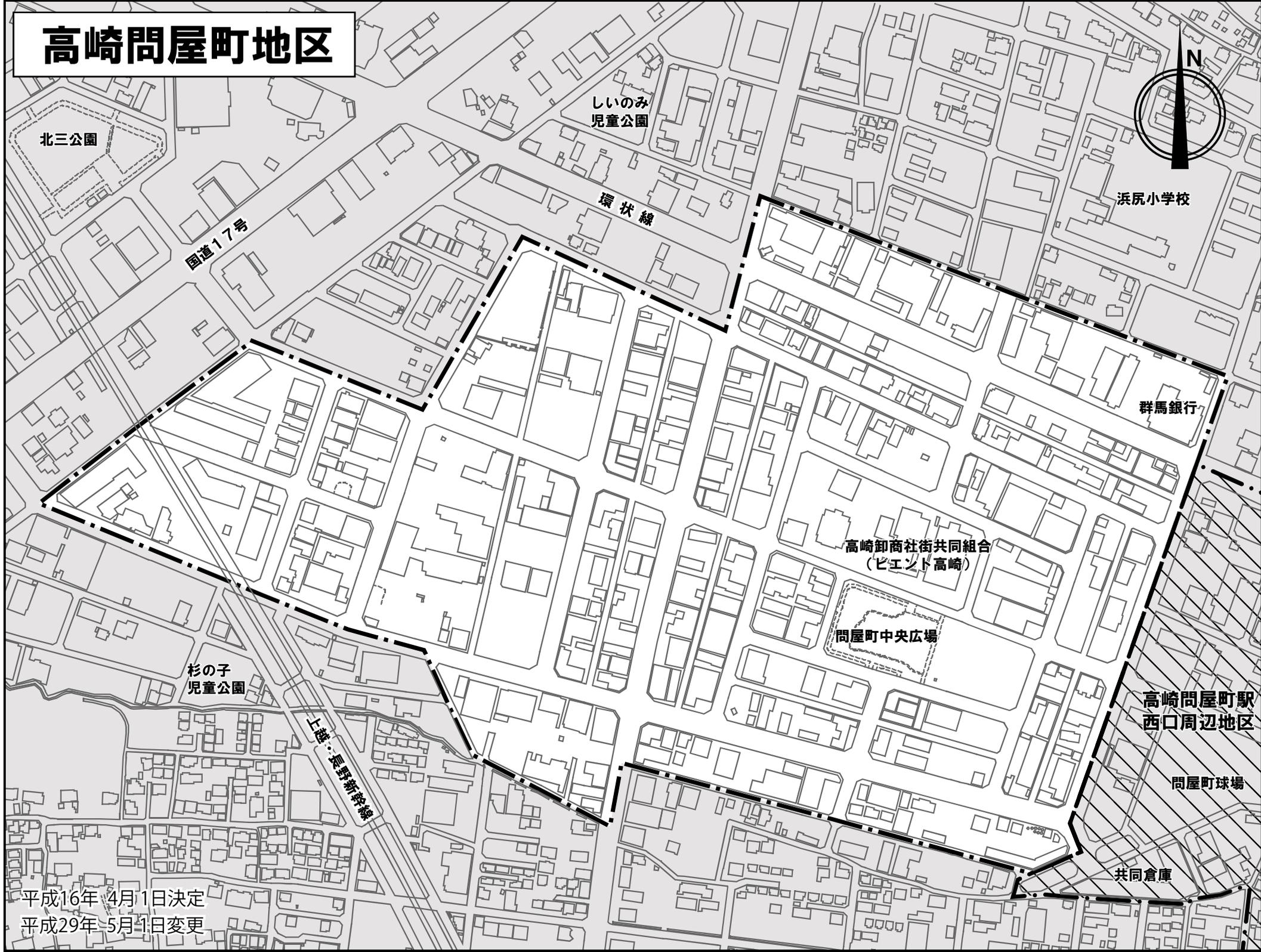
高崎問屋町地区 地区計画の内容

名 称	高崎問屋町地区 地区計画	
位 置	高崎市 問屋町一丁目、二丁目、三丁目、問屋町西一丁目の各一部	
面 積	約 36.6ha	
地区計画の目標	<p>昨今の我が国経済は、失われた 10 年と形容される長期不況下にあつて、社会全体が縮小する状況が続いております。流通業界においては、これまで以上に構造的な変化が進み、未だ流動的な状況に直面しているのが現状であります。とりわけ卸売業をめぐる経営環境は、激しく変化しております。こうした中で、JR線の高崎問屋町駅開設及び駅前広場や都市計画道路等の新たな都市基盤の整備は、卸団地にとって変革への大きな契機であり、卸団地としての経営環境を整えるためにも、土地利用の転換が望まれています。そこで、これらの基盤整備を契機に適正な土地利用の誘導と建築物の形態制限等により、計画的に整備、開発及び保全を図ることを目的とします。</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>当地区は、高崎市の中心市街地の北約 3km に位置し、昭和 42 年に整備されて以来、高崎市の卸商業の中核を担ってきた卸商社街です。商業団地として整備されたため区画整然としており、区画道路の幅員も大きく高崎第二の拠点に相応しい態様を備えています。よって、拠点としての再生を図り、まちづくりの先導的空間として商業業務施設を誘導し、かつ拠点に相応しく、商業空間と住環境が複合した都心居住の形成を図ります。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区は区画整理事業により区画道路、公園等の整備が行われていますので、これらの機能が損なわれないように維持、保全を図ります。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>① 地区内の健全な環境整備を促進し、合理的な都市空間を形成するため、風俗営業及びび性風俗特殊営業施設等の立地を規制します。</p> <p>② 快適で質の高い魅力ある空間を創造するために、建築物の壁面の位置を制限します。</p> <p>③ 建築物に附随する屋外広告物は、まちなみとの調和に配慮した意匠、形態のものとしします。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>当地区は区画整理事業により区画道路、公園等の整備が行われていますので、これらの機能が損なわれないように維持、保全を図ります。</p>
	建築物等の用途の制限	<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>(1) 住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿又は兼用住宅（ただし、共同住宅、長屋で 1 階（当該建築物の各階のうち、その床面の高さが当該敷地が接する道路の高さの平均に最も近い階をいう。）の部分店舗、事務所又は診療所（入院施設を有するものを除く。）の用途に供するものを除く。）</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 前号に掲げるものが附属している集会施設</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 入院施設を有する又は独立して立地する診療所</p> <p>(7) ホテル又は旅館</p> <p>(8) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</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) 射的場、勝馬投票券発売所等</p> <p>(11) 畜 舎</p> <p>(12) 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もの</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から基準時における道路境界までの距離は 1.0m以上としなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 幅員が 10mに満たない道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面</p> <p>(2) 出窓等で、外壁等の中心線の長さの合計が 3m以下であるもの</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5 m²以内であるもの</p> <p>(4) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ周囲を囲わない構造であるもの</p> <p>(5) ポーチその他これに類する用途に供する部分</p> <p>(6) 基準時において既に当該規定に適合しない建築物等</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 建築物等を利用して設置する袖看板は建物一面につき縦一列としなければならない。</p> <p>(2) 建築物等を利用して設置する屋上広告物及び建築物等に表示する壁面広告物は、一壁面における屋上広告物と壁面広告物の表示面積の合計は当該壁面面積の 1/4 以下としなければならない。</p> <p>(3) 屋外広告物は蛍光塗料などけばけばしい色彩の塗料を使用してはならず、発光を伴うものは連続して動光等が変化しないものとする。</p>
備考		<p>共同住宅については、その敷地が接する最も幅員の大きい道路に面する部分には、これらの建築物の共同部分等（玄関ホール、エレベーターホール、管理室、荷受室など）を配置しないよう努めなければならない。</p>

※共同住宅（マンション等）を計画する場合については、1階部分の用途、及び配置等に条件がありますので、別紙を参照の上、事前に必ず高崎市都市計画課にご相談ください。

高崎問屋町地区



北三公園

しいのみ
児童公園

浜尻小学校

国道17号

環状線

群馬銀行

高崎卸商社街共同組合
(ピエント高崎)

問屋町中央広場

杉の子
児童公園

上越・長野新幹線

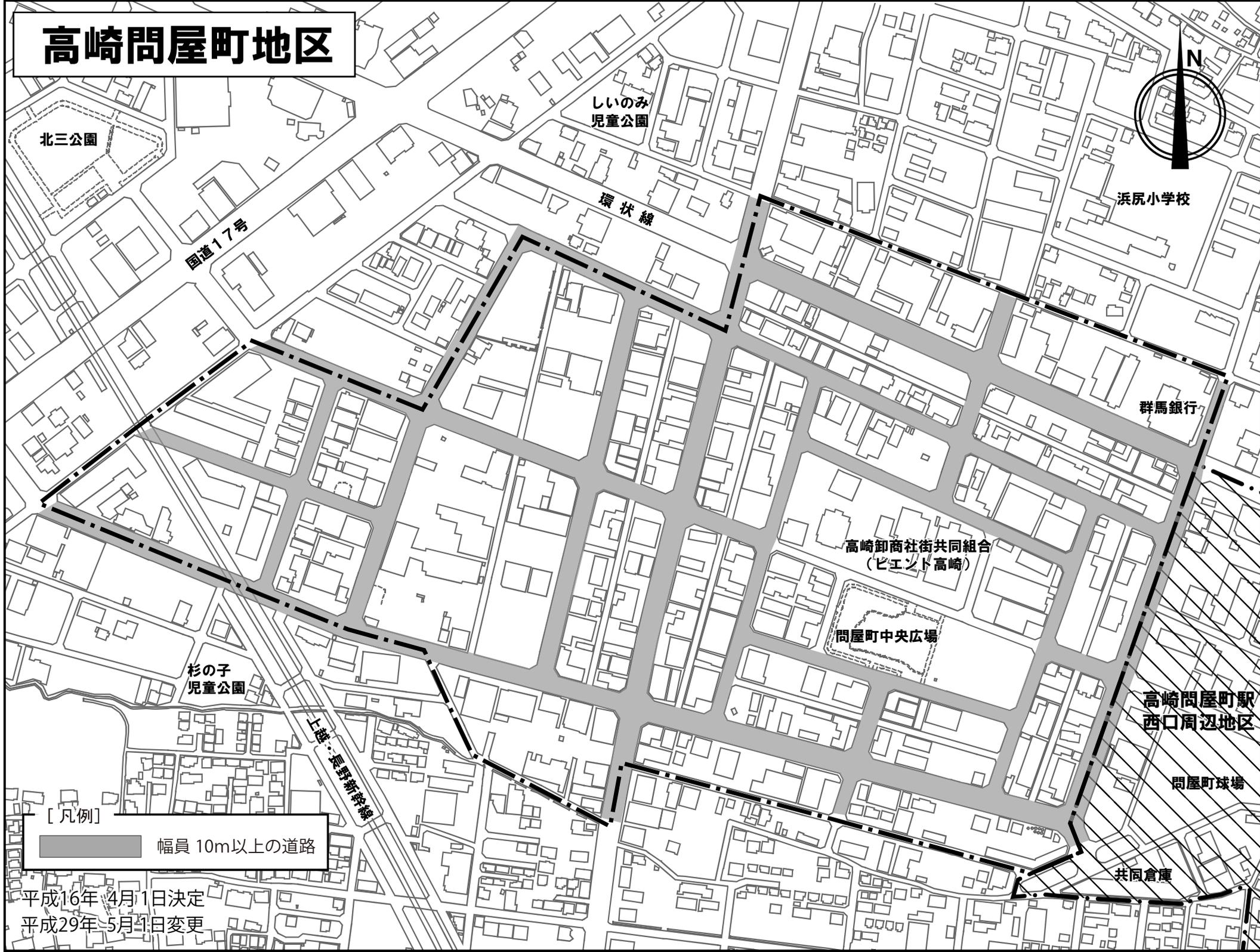
高崎問屋町駅
西口周辺地区

問屋町球場

共同倉庫

平成16年4月1日決定
平成29年5月1日変更

高崎問屋町地区



北三公園

しいのみ
児童公園

浜尻小学校

国道17号

環状線

群馬銀行

高崎卸商社街共同組合
(ピエント高崎)

問屋町中央広場

杉の子
児童公園

高崎問屋町駅
西口周辺地区

問屋町球場

上越・長野新幹線

[凡例]

幅員 10m以上の道路

共同倉庫

平成16年4月1日決定

平成29年5月1日変更

高崎問屋町地区 地区計画区域内での共同住宅の取扱いについて

前提条件

「高崎問屋町は、商業・業務の集積地です」

高崎問屋町の地区計画は、問屋町自らがまちの将来像をイメージし、「従来の自主規制の縛り」から、商業・業務の集積を保ったまま、より円滑な資産運用が可能となるよう提案されたまちづくりルールです。

上記の理由から、次のようなケースに限って共同住宅を検討してください。



「自社の事務所を建築したい」「店舗を建築したい」「診療所を開業したい」等の計画がある程度具体的になった時点で、容積率にも余裕があるため、上層階を共同住宅として、効率的に資産活用を図りたい等の場合。(共同住宅の建築が主たる目的ではありません。)

共同住宅のルール

高崎問屋町地区 地区整備計画では建築物の用途の制限(建築できないもの)において、次のように定められています。

- (1)住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿又は兼用住宅(ただし、共同住宅、長屋で1階(当該建築物の各階のうち、その床面の高さが当該敷地が接する道路の高さの平均に最も近い階をいう。)の部分店舗、事務所又は診療所(入院施設を有するものを除く。))の用途に供するものを除く。)



1階部分は全て店舗・事務所・診療所のいずれかの用に供されていなければなりません。
(2階以上も店舗、事務所、診療所とすることができます。)

特 例

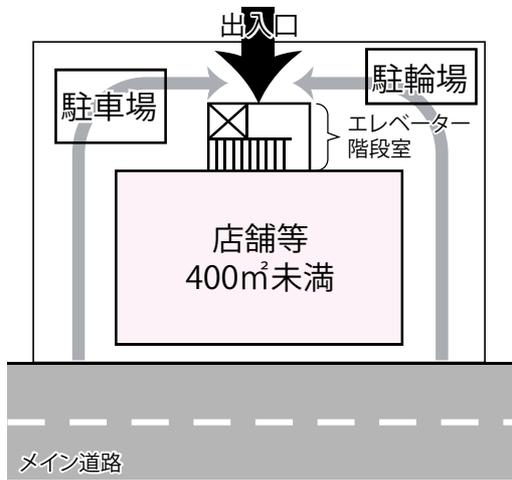
当地区の地区計画は商業・業務機能の効率的な集約を目的としています。その為、最低1階部分が店舗・事務所・診療所であり、次項のケースに適合していれば、**例外的に**上層部に共同住宅を建築することができます。



次項のケースを参考に、プランを検討してください。ルールに適合しているか判断いたしますので、お早めに高崎市 都市計画課へご相談ください。

特例: ケース1

1階部分の店舗・事務所・診療所の床面積の合計が400㎡未満の場合



条件

- ◇1階部分は、全て店舗・事務所・診療所のいずれかの用途としてください。
- ◇ただし、共同住宅への入口となる最小限度の昇降用の階段(概ね15㎡以下/箇所)、エレベーター、乗降ロビー(概ね10㎡以下)は設置できます。(上記以外の共用部分(玄関ホール、管理人室、集会場、電気・機械室、荷受室等)は1階部分には設けることはできません。)
- ◇共同住宅棟の1階部分には、自動車車庫、車路、自転車置場は設置できません。共同住宅のメイン道路の後背部に別棟で設置してください。

特例: ケース2

1階部分の店舗・事務所・診療所の床面積の合計が400㎡以上の場合



条件

- ◇1階部分の店舗・事務所・診療所の合計床面積を400㎡以上とすることができた場合、残りの部分について、共同住宅の共用部分となるものであれば、自由に配置することができます。
- ◇ただし、メイン道路に面して店舗等を配置してください。
- ◇1本のみ道路に接道する場合は道路側から、共用部分・車路等が、極力目立たないようにしてください。

共通の条件

- ◇メイン道路側を店舗等とし、共用部分は後背に配置すること
- ◇2本以上の前面道路がある場合、幅員が最大の道路以外の道路から出入すること

高崎問屋町地区 地区計画の届出について

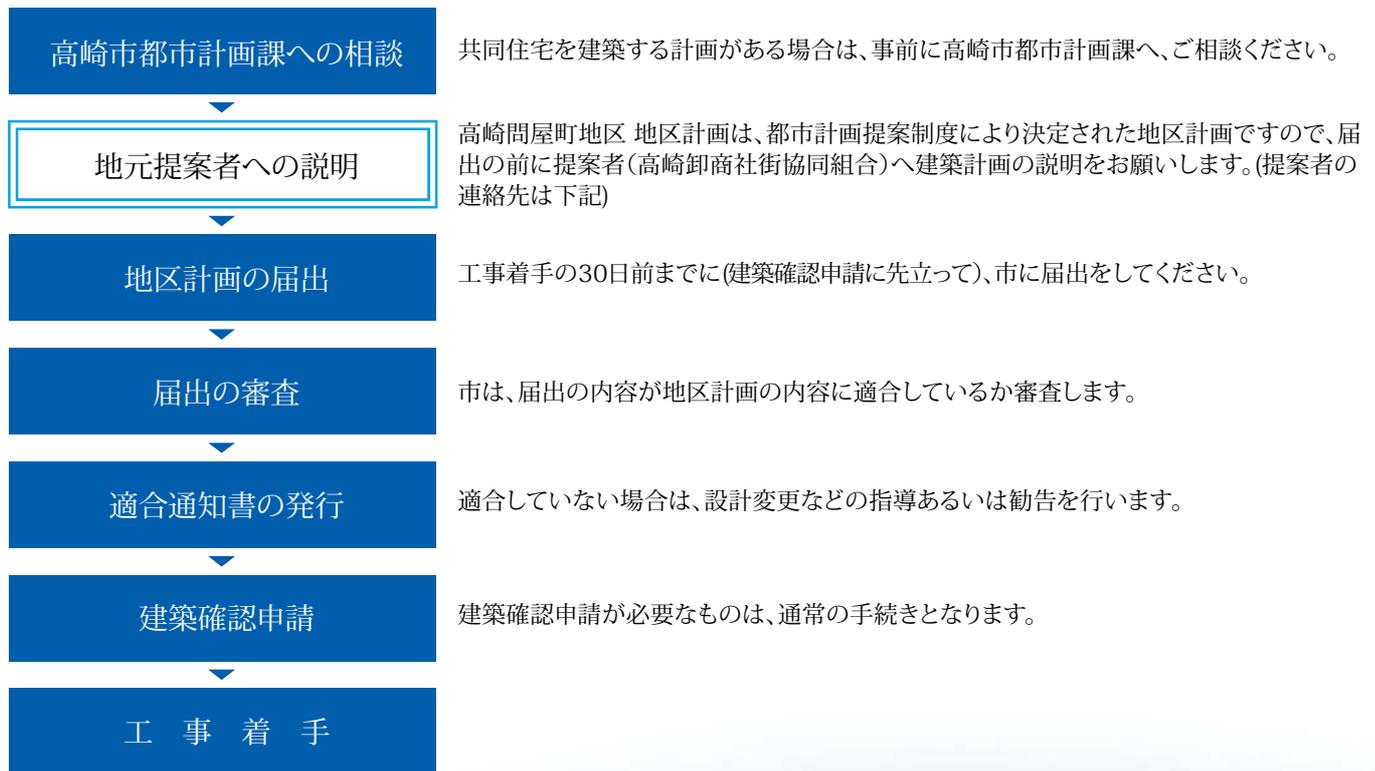
地区計画区域内で建築等を行なう場合は、都市計画法第58条の2に基づき、市へ届出が必要です。

【届出が必要な行為】

- ◇土地の区画形質の変更 ◇建築物の建築 ◇工作物の建設
- ◇建築物、工作物の形態・意匠の変更 ◇建築物等の用途の変更

【届出から工事着手までの流れ】

地区計画の区域内で、上記の行為を行なう場合は、おおむね次のような流れで手続きを進めることになります。



【届出の様式】

- ◇様式は、高崎市ホームページ及び都市計画課窓口にあります。
高崎市ホームページ ▶「市の組織・施設」▶「都市整備部都市計画課」▶「都市計画」▶「地区計画制度」
<http://www.city.takasaki.gunma.jp/docs/2014010902351/>
- ◇届出必要書類:案内図、配置図、平面図、立面図、着色した図面及びパース、屋外広告物を設置する場合は、表示面積のわかるものを添付してください。

連絡・問い合わせ

高崎市 都市計画課

〒370-8501 高崎市高松町35-1

TEL:027-321-1269(直通)

<http://www.city.takasaki.gunma.jp/soshiki/toshikeikaku.html>

高崎卸商社街協同組合(ビエント高崎)

〒370-0006 高崎市問屋町2-7 問屋街センター内

TEL:027-361-8243(代表)

<http://www.viento-takasaki.or.jp>