

高崎市居住誘導策
（分譲型集合住宅等誘導型）

高度利用地区指定の手引き



高崎市居住誘導策

～分譲型集合住宅等誘導型～

本市では、公共交通の利便性が高く、商業施設や公共施設が充実している中心市街地の人口の増加を図るため、居住の受け皿となるマンションの建設を促進する施策として、従来の建築規制を緩和し、土地の有効活用や建物の高層化を誘導する制度を創設しました。

◆制度の概要

- 1 建築主の申請に基づき、高崎市が高度利用地区に指定します。
- 2 高度利用地区に指定されると、基準容積率（400%又は600%）の緩和や、建築基準法の道路斜線制限の適用除外を受けることができ、集合住宅等の高層化が可能になります。

◆高度利用地区とは（→さらに詳しく P.8）

建築敷地などの統合を促進し、小規模建築物を抑制することを目的とした都市計画法の地域地区のひとつです。建築物の敷地内にオープンスペースを確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新が図られます。

◆高度利用地区に指定するための基準

【敷地】

- 区域：集合住宅等立地促進区域
- 接道：基準容積率に応じて下記の道路幅員を満たす道路に接していること
(基準容積率 400%) 7m以上
(基準容積率 600%) 10m以上

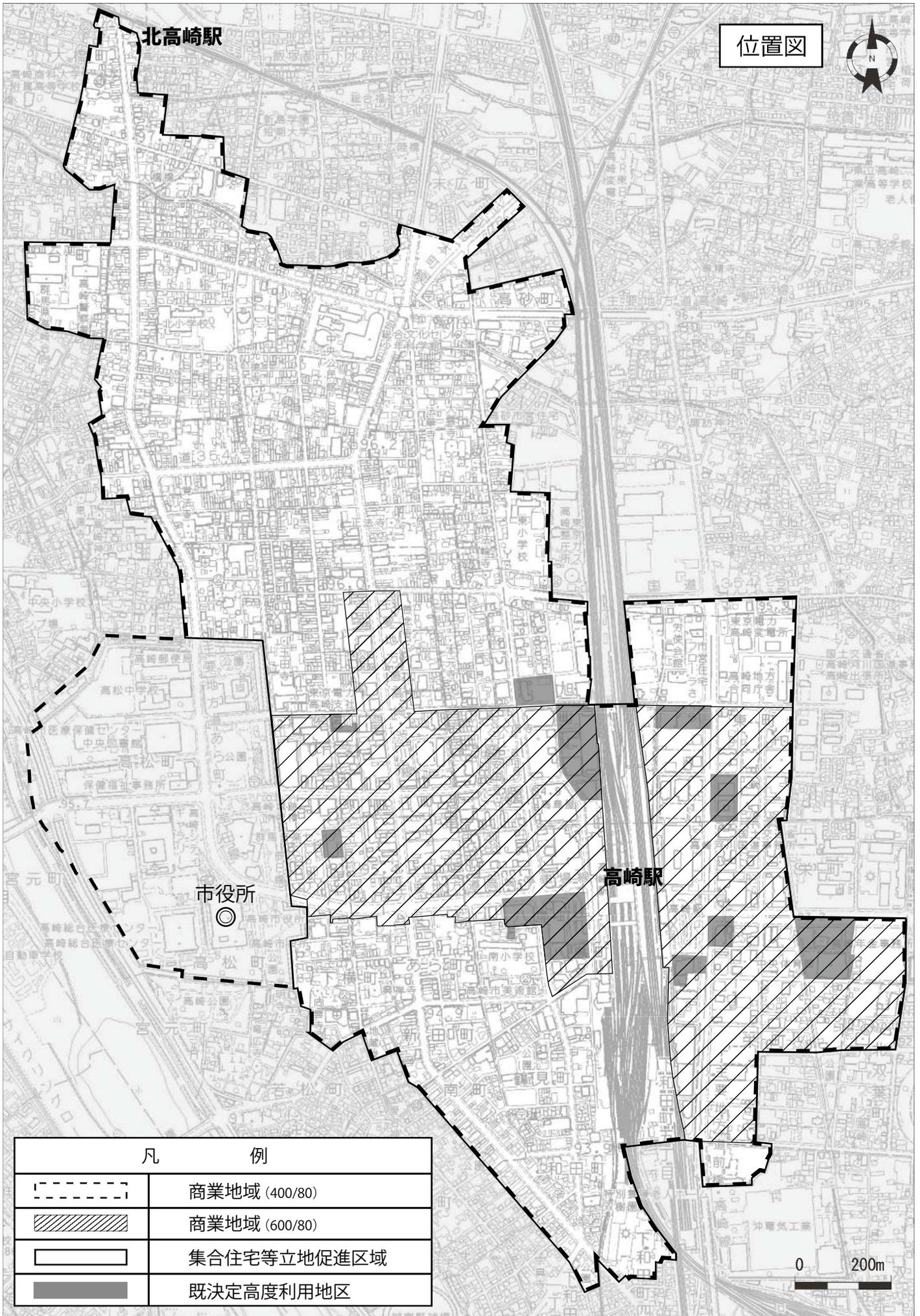
【建築物】

- 用途：1/4以上を住宅とすること
- 壁面線：道路境界線から原則 1.5m以上
- 容積率：(最高限度) 基準容積率 +350%
(最低限度) 基準容積率の 1/3
- 建蔽率：(最高限度) 基準建蔽率以下とすること
- 建築面積：(最低限度) 200 m²

【容積率の緩和】

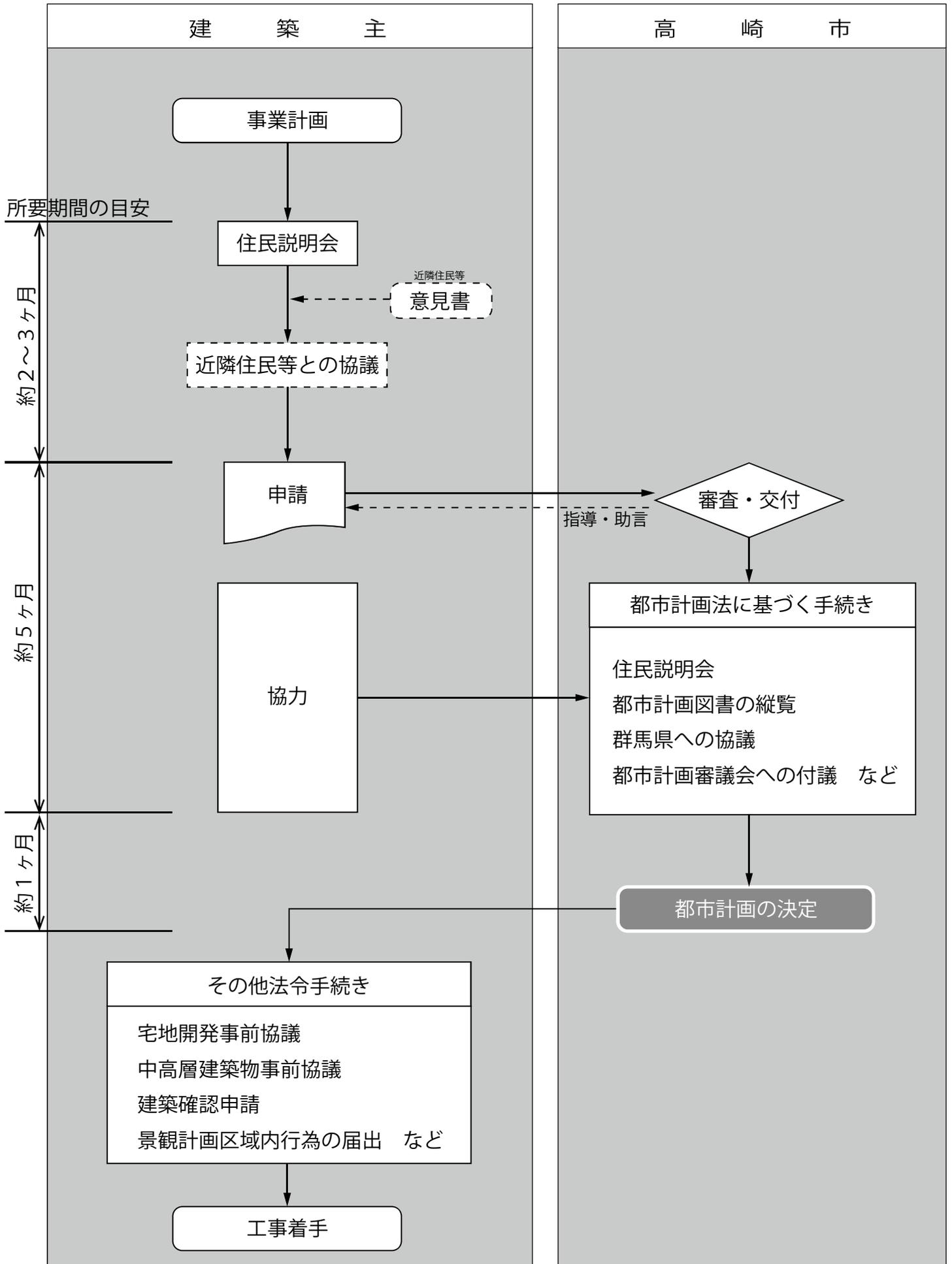
●建築物の延べ床面積に対する住宅の用途に供する床面積の割合	(1/4以上 1/2未滿)	+100%
	(1/2以上)	+200%
●建蔽率の最高限度を当該地区の基準建蔽率から 10%以上減じる場合		+50%
●壁面線を道路境界線から 1.5m(1.0m)以上離れた場合		+50%
●公開空地として利用できる広場等を 100 m ² 以上整備した場合		+50%
●建築物内に公共的屋内空間等 [※] を整備した場合		+100%

※ 公共的屋内空間等の内容については、P.6「高崎市分譲型集合住宅等を誘導するための高度利用地区指定要綱」第11条第5項を参照。また、対象建築物内に複数の公共的屋内空間等を整備する場合であっても、基準容積率に加算する数値は100%を上限とします。



凡 例	
	商業地域 (400/80)
	商業地域 (600/80)
	集合住宅等立地促進区域
	既決定高度利用地区

手続きの流れ



住民説明会

- 1 申請予定者は、事業計画について近隣住民等への説明会を開催しなければなりません。
- 2 申請予定者は、説明会の開催後**7日**以内に、以下の書類を市長に提出してください。
 - (1) 説明会開催報告書（様式第1号）
 - (2) 説明会で配布した資料
 - (3) 説明会の議事録
 - (4) その他市長が必要と認める書類

近隣住民等との協議

- 1 近隣住民等は、説明会の開催後**14日**以内に、事業計画についての意見書を申請予定者に提出することができます。
【意見書の提出があった場合】
- 2 申請予定者は、説明会の開催後**21日**以内に、意見書の写しを市長に提出してください。
- 3 申請予定者は、意見書の写しを市長に提出後**14日**以内に、見解書により意見書を提出した申出者と協議をしてください。
- 4 申請予定者は、協議の終了後**7日**以内に、以下の書類を市長に提出してください。
 - (1) 協議状況報告書（様式第2-1号）
 - (2) 意見書の写し
 - (3) 見解書の写し

申請

- 1 申請者は、高度利用地区の指定を受けるために、以下の書類を市長に提出してください。
 - (1) 高度利用地区指定申請書（様式第3号）
 - (2) 事業計画書（様式第4号）
 - (3) 申請者の住民票（法人の場合は商業登記簿謄本）
 - (4) 資金計画書
 - (5) 高度利用地区の指定を受ける区域の位置図
 - (6) 対象建築物の配置図・平面図・立面図
 - (7) 対象建築物の日影図（近隣住民等の範囲がわかるもの）
 - (8) 工程表
 - (9) 高度利用地区の指定を受ける区域の周辺地域の環境等への配慮に関する資料（様式第5号）
 - (10) 現況写真
 - (11) 説明会・近隣住民協議に関する資料
 - (12) その他市長が必要と認める書類

審査・交付

- 1 市長は、高度利用地区の指定基準に該当するか、周辺地域の環境及び住民等への配慮がされているか審査します。
- 2 審査の結果、事業計画の変更が必要と判断した場合は、市長が申請者に対し、指導・助言等を行うことがあります。
- 3 審査の結果、適当と判断した場合は、高度利用地区指定確認書（様式第6号）を交付します。
- 4 審査の結果、不適当と判断した場合は、高度利用地区の指定ができない旨の通知書（様式第7号）を交付します。

その他法令手続き

- 1 建築基準法による道路斜線制限の適用除外を受ける場合は、別途許可申請手続きが必要です。

高崎市分譲型集合住宅等を誘導するための高度利用地区指定要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、集合住宅等の立地を促進するため、容積率を緩和する区域の指定基準を定めるとともに、建築主からの申請に基づき高度利用地区の決定にかかる都市計画手続を行うことに関し必要な事項を定め、もって、本市の定住人口の増加を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 高度利用地区 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号の高度利用地区をいう。
- (2) 基準容積率 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）に係る都市計画において定められた当該地区の容積率の最高限度（当該地区が2以上の容積率の最高限度が指定された地区にまたがる場合においては、容積率の最高限度が最も低い地区の容積率の最高限度）で、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第1項各号で規定するものをいう。
- (3) 基準建蔽率 用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の建蔽率の最高限度で、建築基準法第53条第1項各号で規定するものをいう。
- (4) 壁面の位置の制限 都市計画法第8条第3項第2号チに規定する壁面の位置の制限をいう。
- (5) 壁面の位置の制限により確保する空地 高度利用地区内に設ける壁面の位置の制限により確保する空地は、日常一般に公開される部分で原則歩道状に確保するものをいう。
- (6) 道路 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項及び第2項に規定する道路をいう。
- (7) 広場等 高度利用地区内の建築物の敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分が壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、かつ、100㎡以上の面積を有するものをいう。
- (8) 公共的屋内空間等 高度利用地区内の建築物に設ける集会所、コミュニティ施設等をいう。
- (9) 近隣住民等 次に掲げる者をいう。

ア 冬至における午前8時から午後4時までの間に日影を生じる範囲内で対象となる建築物の壁面からその高さの2倍の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者

イ 対象となる建築物の壁面から10メートルの範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者

(市の責務)

第3条 市は、集合住宅等の高層化を図るため、必要な施策を総合的に推進するとともに、住民の生活の安全の確保及び生活環境の保全が図られるよう努めるものとする。

(建築主の責務)

第4条 建築主は、この要綱に定められたことを遵守し、近隣住民等の理解を得られるよう努めるものとする。

2 建築主及び近隣住民等は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し互譲の精神をもって解決に努めるものとする。

3 建築主は、近隣住民等から建築計画の施行に伴う公害又は災害に対する防止対策、被害発生の場合における補償等について協定締結の申し出があった場合は、これに応じるものとする。

第2章 高度利用地区の指定基準

(集合住宅等立地促進区域)

第5条 集合住宅等立地促進区域は、別表に掲げる地区とする。

2 前項の区域に係る関係図面を都市整備部都市計画課に備え置いて一般の閲覧に供するものとする。

(地区の指定)

第6条 前条第1項に規定する区域内において、建築主からの申請に基づき高度利用地区を指定するものとする。

(対象となる建築物)

第7条 前条の申請の対象となる建築物は、建築物の延べ床面積に対する住宅の用途に供する床面積の割合が1/4以上の建築物（住宅部分に区分所有権を設定するものに限る。以下「対象建築物」という。）とする。ただし、住宅の用途に供する床面積には、共用部は含まないものとする。

2 前項に掲げるもののほか、市長が、集合住宅等の建築の促進及び定住人口の増加に特に寄与すると認められる建築物の場合は、別途、高度利用地区の決定の可否を検討するものとする。

(地区の接道)

第8条 第6条の申請における建築計画の区域に係る基準容積率に応じて、次の表の道路幅員を満たす道路に接しているものとする。

基準容積率	道路幅員
400%	7m以上
600%	10m以上

(壁面の位置の制限)

第9条 高度利用地区の指定においては、道路境界線から、1.5m(歩道と一体として整備される場合は1m)以上の壁面の位置の制限を定めるものとする。

(容積率の最高限度)

第10条 高度利用地区の指定においては、容積率の最高限度は、基準容積率に、350%を加算した数値を上限とする。

2 容積率の最高限度として、基準容積率に加算する数値は、次条各項に定める数値の合計とする。ただし、前項の上限を超えてはならない。

(容積率の加算基準)

第11条 高度利用地区の指定においては、対象建築物に住宅が占める割合に応じて基準容積率に加算する数値は次の表の数値とする。

対象建築物に住宅が占める割合	基準容積率に加算する数値
1/4以上1/2未満	100%
1/2以上	200%

2 第13条の規定により建蔽率の最高限度を基準建蔽率から10%以上減算した場合における基準容積率に加算する数値は50%とする。

3 第9条の規定による壁面の位置の制限に係る基準容積率に加算する数値は50%とする。

4 広場等を整備する場合における基準容積率に加算する数値は50%とする。

5 対象建築物内に公共的屋内空間等を整備する場合における基準容積率に加算する数値は次の表の数値とする。ただし、対象建築物内に複数の公共的屋内空間等を整備する場合であっても、基準容積率に加算する数値は、100%を上限とする。

公共的屋内空間等の内容	基準容積率に加算する数値
集会所、コミュニティ施設 物品販売業を営む店舗及び飲食店（建築物の2階以下に設置するものとし、設置した階の床面積に対する当該用途に供する床面積の割合が1/2以上とする。ただし、共用部は含まない） 屋内的広場 ホール、ギャラリー 子育て支援施設（認可外保育所、学童保育等） 公共用歩廊 官公署等公共施設	100%

(容積率の最低限度)

第12条 高度利用地区の指定においては、容積率の最低限度は、高度利用を促進するため、基準容積率の3分の1以上で適切な数値を定めるものとする。

(建蔽率の最高限度)

第13条 高度利用地区の指定においては、建蔽率の最高限度は、基準建蔽率を超えない範囲で、10%の整数倍の数値をもって適切に定めるものとする。

(建築面積の最低限度)

第14条 高度利用地区の指定においては、建築面積の最低限度は、原則として200㎡以上とする。

第3章 高度利用地区の指定申請

(説明会の開催)

第15条 第18条第1項の規定による申請をしようとする者(以下「申請予定者」という。)は、申請予定者の事業計画について、近隣住民等への説明会を開催しなければならない。

2 申請予定者は、前項の規定により説明会を開催したときは、説明会開催報告書(様式第1号)に次に掲げる書類を添付し、当該説明会を開催した日から起算して7日以内に市長に提出するものとする。

(1) 説明会で配布した資料

(2) 説明会の議事録

(3) その他市長が必要と認める書類

(意見の申出)

第16条 近隣住民等は、前条の説明会を開催した申請予定者に対し、当該申請予定者の事業計画について、意見を申し出ることができる。

2 前項の規定による意見の申出は、前条の説明会が開催された日から起算して14日以内に事業計画についての意見を記した書面(以下「意見書」という。)を申請予定者に提出して行うものとする。

3 申請予定者は、前項の意見書の提出があったときは、前条の説明会が開催された日から起算して21日以内に意見書の写しを市長に提出しなければならない。

(近隣住民等との協議)

第17条 申請予定者は、前条に規定する意見書の提出があったときは、当該意見書を提出した近隣住民等（以下「申出者」という。）と協議しなければならない。

2 申請予定者は、前項の申出者との協議においては、前条第3項に規定する意見書の写しを市長に提出した日から起算して14日以内に、当該意見書に対する見解を示した書類（次項において「見解書」という。）により、申出者に説明するものとし、当該協議は、申出者の理解が得られるよう努めなければならない。

3 申請予定者は、前項の協議を行ったときは、協議状況報告書（様式第2-1号）に意見書及び見解書の写しを添付し、当該協議が終了した日から起算して7日以内に市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項に規定する協議状況報告書等の内容を確認した結果、再度協議が必要と判断した場合は、申請予定者に対し、第1項の協議を再度行うよう指導することができる。

5 前項の指導を受けた申請予定者は、第1項の協議を再度行うとともに、当該協議が終了した日から起算して7日以内に協議状況最終報告書（様式第2-2号）を市長に提出しなければならない。

(建築主からの申請)

第18条 高度利用地区の指定を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、高度利用地区指定申請書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添えなければならない。

(1) 事業計画書（様式第4号）

(2) 申請者の住民票（申請者が法人の場合は、商業登記簿謄本）

(3) 資金計画書

(4) 高度利用地区の指定を受ける区域の位置図

(5) 対象建築物の配置図

(6) 対象建築物の平面図

(7) 対象建築物の立面図

(8) 対象建築物の日影図（近隣住民等の範囲がわかるもの）

(9) 工程表

(10) 高度利用地区の指定を受ける区域の周辺地域の環境等への配慮に関する資料（様式第5号）

(11) 現況写真

(12) 第15条の説明会及び第17条の近隣住民協議に関する資料

(13) その他市長が必要と認める書類

(審査の基準等)

第19条 市長は、前条第1項の規定による申請があった場合において、当該申請が第2章の基準に該当するか、高度利用地区を指定する区域の周辺地域の環境及び住民等への配慮がされているか審査するものとする。

2 市長は、前項の審査の結果、事業計画の変更が必要と判断した場合は、申請者に対し必要な指導、助言等を行うことができる。

3 前項の指導等を受けた申請者は、市長と協議を行い、事業計画の変更又は事業計画の中止を検討するものとする。

4 市長は、第1項の審査の結果、高度利用地区の指定が適当と判断した場合は、高度利用地区指定確認書（様式第6号）を、高度利用地区の指定が不適当と判断した場合は、高度利用地区の指定ができない旨の通知書（様式第7号）を申請者に交付するものとする。

5 市長は、前項に規定する高度利用地区指定確認書を交付する場合には、住民の生活の安全の確保及び生活環境の保全等に必要となる条件を付すことができる。

6 申請者は、前項に規定する条件を付された場合には、当該条件を遵守するよう努めなければならない。

(都市計画手続)

第20条 市長は、前条第4項の確認書を交付したときは、速やかに高度利用地区の決定に必要な諸般の手続を行うものとする。

2 市長は、前項の手続を行うにあたり、申請者に対し図書の提出その他必要な協力を求めることができる。

附 則

1 この要綱は、平成31年1月1日から施行する。

2 この要綱の施行日前に高度利用地区の指定を受けた地区については、なお、従前の例による。

附 則

この要綱の改正は、令和5年12月14日から施行する。

別 表

集合住宅等立地促進区域

都市計画法第8条第1項第1号の商業地域に指定された土地で市長が指定する地区

市長が集合住宅等の建築の促進を図る必要性が特に高いと認め指定する地区

◆高度利用地区とは（つづき）

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とをを図ることを目指した地域地区である。（都市計画運用指針より）

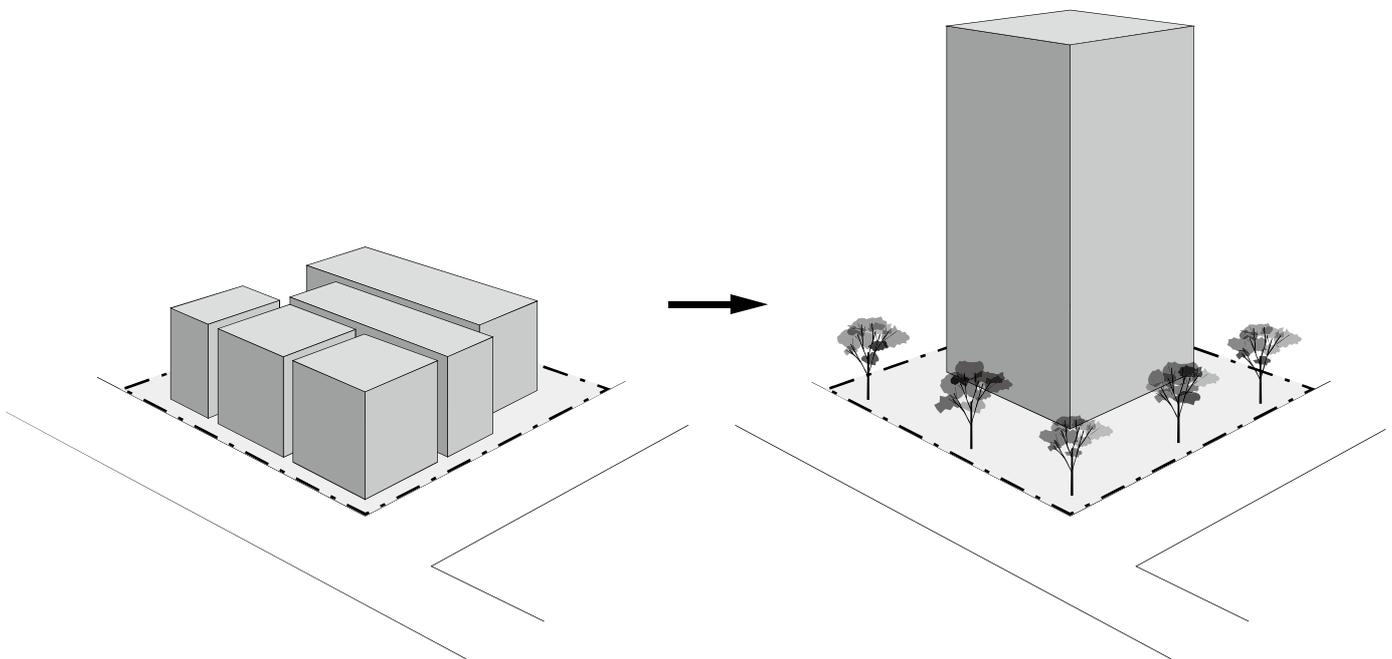
また、市街地再開発事業の施行区域については、高度利用地区内にあることが条件の一つになっている。

【定める必須項目】

- 容積率の最高限度及び最低限度
- 建蔽率の最高限度
- 建築面積の最低限度

（適用除外）

- ・木造、鉄骨造等で、2階以下（地下なし）の建築物
- ・学校、駅舎、公衆便所等の公益上必要な建築物



※注意事項

高度利用地区は、建築基準法（以下「法」という。）の許可を取得することで道路斜線制限の適用除外を受けられますが、以下の制限は緩和することができません。

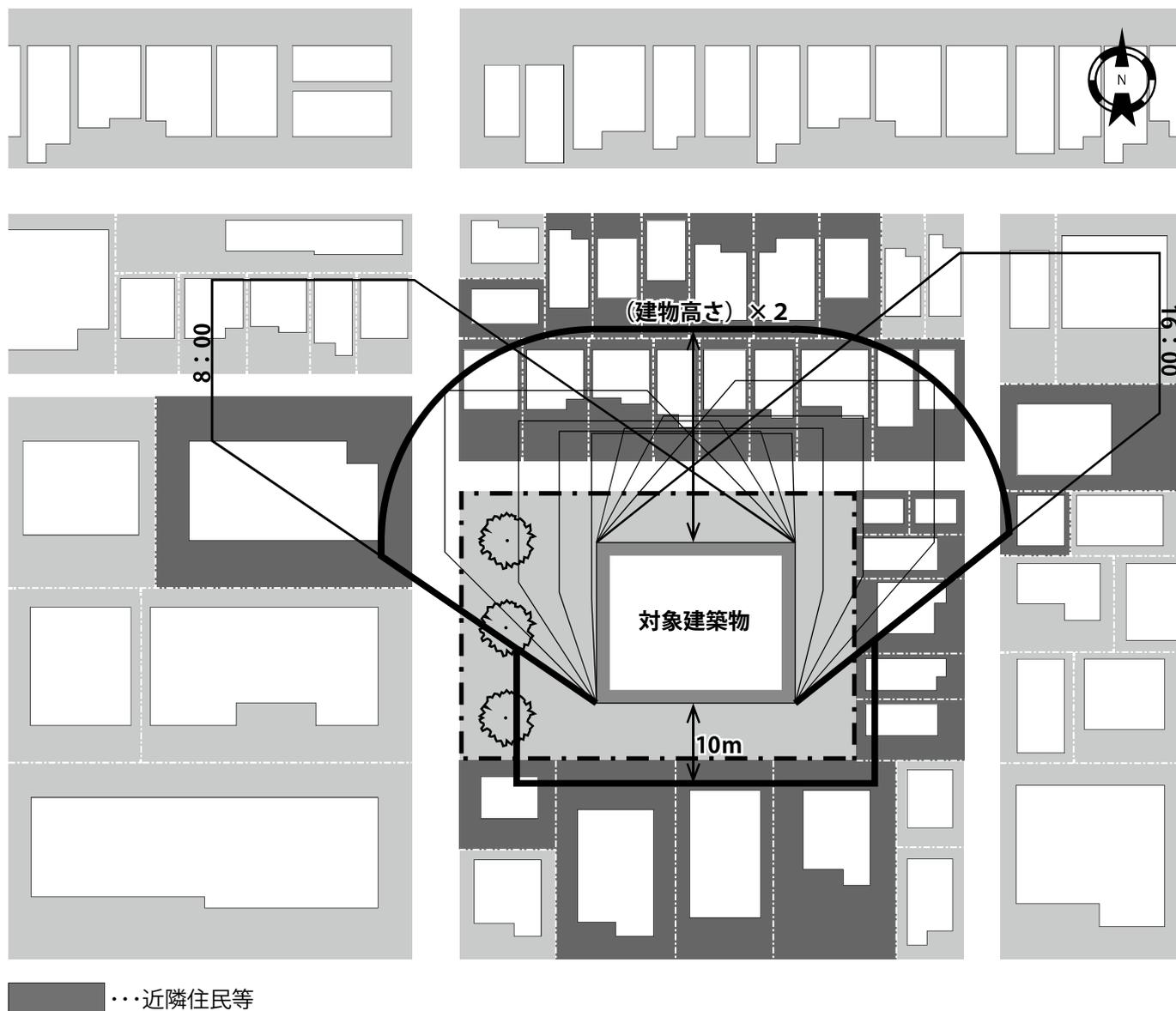
- 法第52条第2項（前面道路幅員による容積率の制限）
- 法第56条第1項第2号（隣地斜線制限）
- 法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さ制限）

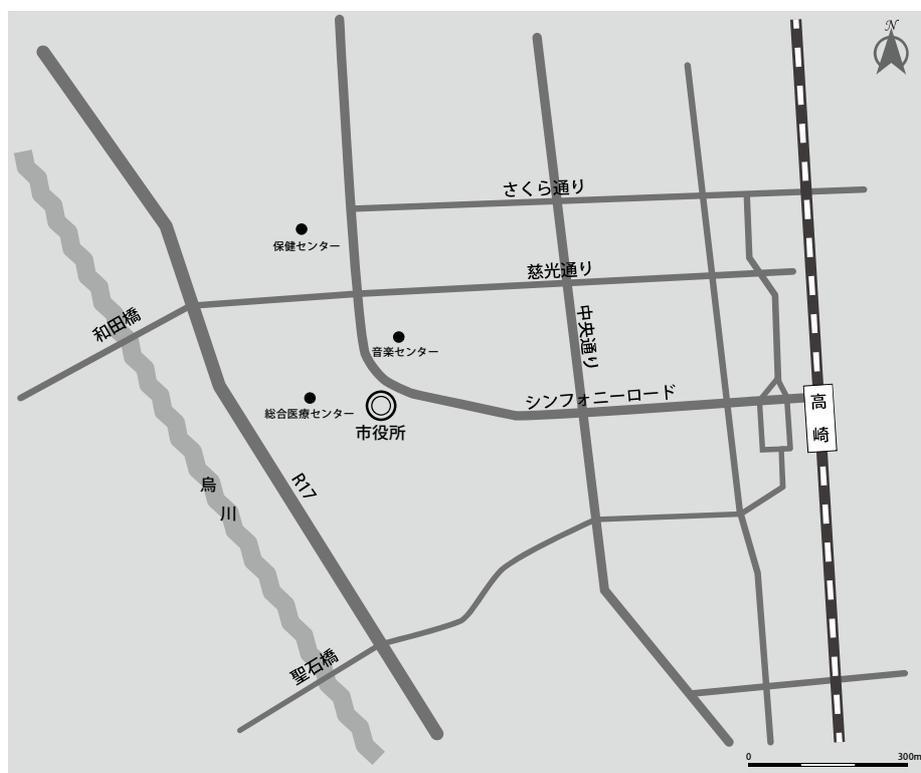
ただし、建築物の建蔽率の最高限度は、法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とします。

◆近隣住民等とは

説明会の開催等で対象となる近隣住民等は、以下のとおりとします。

- 冬至における午前8時から午後4時までの間に日影を生じる範囲内で対象建築物の壁面からその高さの2倍の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者（平均地盤面からの高さは0mとします）
- 対象建築物の壁面から10メートルの範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者





高崎市 都市整備部 都市計画課

〒370-8501 群馬県高崎市高松町 35 番地 1

☎027-321-1269 (直通)

E-mail : toshikeikaku@city.takasaki.gunma.jp