

第3章 全体構想

第2章で示した都市づくりの基本理念を詳細化・細分化した内容として、全体構想の分野別方針を示します。

3-1 土地利用の方針

(1) 土地利用の基本方針

計画的な市街地の形成を図るとともに、広範で多様な市域の一体的・総合的な整備・開発による良好な住環境や自然環境の保全に努めます。また、地域ごとの人口構造の変化や地域特性に応じた、都市的な土地利用から農村集落的な土地利用まで、多様なライフスタイルの選択ができる環境を持続し、バランスの取れた土地利用を図ります。

中心市街地においては、都市機能を集積させ、住宅や商業施設、公益施設などを集約します。特に高崎駅周辺の商業地域では、分譲型マンション建設を促進するため、容積率を緩和する区域を指定する等、駅周辺の人口増を図ります。

さらに、市民との協働に基づく地区計画や立地適正化計画の策定に取り組むことにより、地区の実状に応じたコンパクトで良好な環境を備えた活力ある地域づくりを進めます。

郊外部においては、良好な居住環境の整備や地域の実状に即した適切な土地利用の推進による都市機能の配置、農地と森林の適切な保全などに努めます。また、田園や森林、河川は、市民が自然とふれあい、憩うことのできる場として活用します。

(2) 整備、開発、保全の基本的な方針

本市には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外の3つの区域があり、それぞれの区域ごとに整備、開発、保全の基本的な方針を示します。

1) 線引き都市計画区域の基本方針

高崎地域、群馬地域、新町地域は、線引き都市計画区域となっており、市街化区域と市街化調整区域に区分することで整備、開発、保全が図られています。

市街化区域は、市街化を促進する区域として、用途地域等を定め計画的な土地利用の誘導とともに、都市施設の計画的な整備を図ります。

市街化区域内における立地適正化計画の都市機能誘導区域では、医療・福祉・商業等の都市機能を都心拠点、副都心拠点及び地域拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が行えるよう土地利用誘導を図ります。

また、都市機能誘導区域を含む居住誘導区域では、公共交通の利便性が高く、比較的災害が少ない区域であることから、将来にわたり良好な居住環境と都市生活の利便性、快適性の増進が図られるよう土地利用誘導を図ります。

市街化調整区域は、農地や森林などを保全し、市街化を抑制する区域として、開発行為が抑制された土地利用を図ります。無秩序な農地転用による開発や遊休農地の増加を防ぐため、農業施策と連携を図りながら保全を行います。また、土地利用方針が示されている地域の場合は、その

地域特性にふさわしい態様の街区を開発又は保全するため、地区計画制度等を適切に活用します。また、森林や河川は、市民が自然とふれあい、憩うことのできる場として活用します。

2) 非線引き都市計画区域の基本方針

箕郷地域、榛名地域、吉井地域は、非線引き都市計画区域となっており、市街化区域と市街化調整区域の区分はありませんが、用途地域を指定した地区があります。

用途地域内における、立地適正化計画の都市機能誘導区域では、医療・福祉・商業等の都市機能を支所周辺等の地域拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が行えるよう土地利用誘導を図ります。都市機能誘導区域を含む居住誘導区域では、公共交通の利便性が高く、比較的災害が少ない区域であることから、将来にわたり良好な居住環境と都市生活の利便性、快適性の増進を図られるよう、地域の特性を踏まえた土地利用誘導を図ります。

また、誘導区域以外の用途地域内では、その地域の土地利用方針に従い、良好な居住環境の維持・形成に努めます。

用途地域の指定がない地域では、スプロール化を防止するため、地区計画制度の活用や特定用途制限地域を定め、無秩序な開発を抑制するとともに、良好な環境の形成又は保持を行い、望ましくない用途の建築物の制限や用途地域への建物立地の誘導を図ります。

今後は、社会経済情勢の変化、自然条件、開発状況、市民意向などを踏まえ、線引き都市計画区域との統合を検討します。

3) 都市計画区域外の基本方針

倉淵地域は、都市計画区域外となっています。

当地域は、人口減少が続いており、特に少子高齢化が顕著となっているため、定住を促進するとともに、豊かな自然環境を生かして交流人口の増加を図ります。

また、森林は、水資源の保全や大気の浄化をはじめ、地球温暖化対策など社会にとって重要な役割を果たしています。このため、本市の貴重な自然環境として保全し、自然とのふれあいの場としての活用を図ります。さらに、集落維持と豊かな農林業や自然環境との調和や保全を図るため、準都市計画区域の指定を検討します。

(3) 土地利用種別ごとの方針

現行の用途地域の指定を踏まえ、将来に向けた細やかな都市づくりを行うため、土地利用種別ごとに分類し、基本的な方針を定めます。

1) 低層住宅地



ゆとりとuringおいのある良好な住宅地が形成されている地域を、低層住宅地と位置づけます。建築物の高さ制限等を設けることで、周辺の自然環境と調和した、良好でゆとりある住宅地への誘導を図ります。
(第一種低層住居専用地域)

2) 中高層住宅地



中高層の住宅などを含む住宅中心の土地利用を図る地域を中高層住宅地と位置づけます。住環境を保護しつつ、中規模な店舗等の立地が可能な土地利用の誘導を図ります。

(第一種・二種中高層住居専用地域)

3) 複合市街地



住宅地を基本として、商業や業務なども立地している地域を、複合市街地と位置づけます。良好な居住環境を阻害しないよう、生活道路の拡幅整備や街区の再編整備を行い、店舗、娯楽施設、事務所などの立地が可能な業務の利便性を高めた市街地を形成します。また、生活拠点では、日常生活を支える施設の立地を誘導します。

(第一種・二種住居地域)

4) 沿道型複合市街地



主要幹線道路や幹線道路の沿道を、沿道型複合市街地として位置づけます。流通、商業、業務などの沿道サービス施設や住宅と共存する施設を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する市街地の形成を促進します。

(準住居地域・近隣商業地域・準工業地域)

5) 中心商業地



本市の中心部である JR 高崎駅周辺を中心商業地と位置づけます。中心商業地では、行政や文化をはじめとした公共サービス機能の集積と更新が進められています。さらに、人やものが集まる広域交流機能や業務機能の充実、魅力的な街路空間の形成を目的とした基盤整備を進めることにより、商業の集積を高め、本市の玄関口としての機能を強化します。また、官民が連携して都心居住を促進し、賑わいのある中心商業地の形成を進めます。
(商業地域)

6) 地域商業地



副都心拠点及び地域拠点周辺の商業地又は地域の生活利便施設が立地している商業地を、地域商業地と位置づけます。公共サービス機能などを充実・集約させ、コンパクトな拠点を形成するとともに、日常生活を支える商業機能が継続できるように誘導します。

(近隣商業地域・商業地域)

7) 工業・流通業務地



既存工業団地や工業系用途地域を工業・流通業務地と位置づけ、高速交通網との連携を強化することで、産業基盤の整備を推進し、北関東の中核となる産業集積地を目指します。また、既存の工業用地の拡張や工場移転などの変化に対応し、操業環境を維持できるよう周辺土地利用との調和を図ります。さらに、工場跡地などの土地利用の転換が生じた場合には、周辺部の将来の開発動向や市街地・営農環境を踏まえ、新たな都市機能の導入や住宅系市街地の形成など、適切な土地利用を図ります。

(工業地域・工業専用地域)

8) 田園集落地



市街地周辺の農地と集落が共存する地域を、田園集落地と位置づけます。優良農地が継続的に農地として活用され、休耕地や遊休地が発生しないように、農地の有効活用を促進する農業施策と連携を図ります。また、開発動向の高まる地域においては、農地や営農環境を保全し、既存の集落と農地との調和を図りながら、適正かつ計画的な土地利用を誘導します。

(無指定地域)

9) 自然活用保全地



森林や緑地、河川、湖を自然活用保全地と位置づけます。これらの自然環境を保全し、健全で良好な市民生活に貢献する憩いの場として活用します。

(無指定地域)

(4) その他の方針

市内で増加している空き家については、状況等を踏まえ、引き続き活用や除却などを促進し、老朽化した危険な空き家の解体費や、サロン・事務所・店舗又は居住目的の空き家改修費等にかかる助成など、総合的かつ効果的な支援を行い、空き家の解消に努めます。

市営住宅については、長寿命化のための維持改修を推進するとともに、集約的な建て替えの取組を進めます。

■ 土地利用方針図

