

# II. 都市計画区域と都市計画の概要

都市では、人々が住み、働き、憩い、そしてふれあうといった様々な社会生活が常に営まれています。もし、誰もが自分の都合だけで生活すると、他の人に迷惑をかけたり、全体からみると不都合が生じたりします。

そこで都市では、土地の使い方や建物の建て方にマナーが必要となってきます。こうしたマナーを共通のルール『土地利用規制』を定め、それをお互いに守っていく必要があります。

また、都市で生活し、働いていくうえで、道路、公園、下水道などのまちの骨格となる公共施設は欠かせません。こう

した施設『都市施設』は、まちなかの住宅、人や物の流れ、他の都市との関係などを考えて、あらかじめ計画を立てておき、それに従って整備をしていく必要があります。

さらに、新たなまちの建設や、古くなったまちを再建する『市街地開発事業』は、まち全体の中での役割などを考えて、計画的に進めていくことが大切です。

このようにまちづくりに必要な多くのことがらを、総合的に考えながら定めているのが、『都市計画』です。

## I 都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画を策定する場ともいえるべきもので、健康で文化的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法その他の法令の規制などの適用を受けるべき土地の範囲をいい、自然的、社会的条件並びに人口、土地利用、交通等の現況及び推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を指定することになっています。

本市は、平成 18 年 1 月 23 日に高崎市、群馬町、新町、箕郷町、10 月 1 日に榛名町の合併により、高崎・群馬・新町・箕郷・榛名の 5 都市計画区域が存在しましたが、平成 20 年 2 月に、線引き都市計画区域である高崎・群馬・新町の各都市計画区域を統合して高崎都市計画区域としました。その後、平成 21 年 6 月 1 日に吉井町との合併により、現在は、高崎・箕郷・榛名・吉井の 4 都市計画区域となっています。箕郷・榛名・吉井は非線引き都市計画区域、倉渕地域は都市計画区域外となっています。



都市計画区域図

### 都市計画区域の概要

名称	面積	当初指定	摘要
高崎都市計画区域	13,645ha	昭和 4 年 3 月 16 日	平成 20 年 2 月 22 日 (高崎、群馬、新町都市計画区域統合)
箕郷都市計画区域	4,376ha	昭和 50 年 5 月 30 日	
榛名都市計画区域	9,359ha	昭和 50 年 5 月 30 日	
吉井都市計画区域	5,835ha	昭和 32 年 11 月 19 日	

# 2 都市計画法による都市計画一覧表

## 都市計画区域

### 都市計画規制

#### ●市街化区域と市街化調整区域

##### ●地域地区

##### 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 田園住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

##### 特別用途地区

- 特別業務地区
- 大規模集客施設制限地区

- 特定用途制限地域
- 特別容積率適用地区
- 高層住居誘導地区
- 高度地区
- 高度利用地区
- 特定街区
- 都市再生特別地区
- 防火地域・準防火地域
- 特定防災街区整備地区
- 景観地区
- 風致地区
- 駐車場整備地区
- 臨港地区
- 歴史的風土特別保存地区
- 緑地保全地域
- 特別緑地保全地区
- 緑化地域
- 流通業務地区
- 生産緑地地区
- 伝統的建造物群保存地区
- 航空機騒音障害防止地区
- 航空機騒音障害防止特別地区

##### 促進区域

- 市街地再開発促進区域
- 土地区画整理促進区域
- 住宅街区整備促進区域
- 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

##### 遊休土地転換利用促進地区

##### 被災市街地復興推進地域

##### 地区計画等

- 一般的な地区計画
- 再開発等促進区
- 開発整備促進区
- 防災街区整備地計画
- 歴史的風致維持向上地区計画
- 沿道地区計画
- 集落地区計画

- ・誘導容積型
- ・容積適正配分型
- ・高度利用型
- ・用途別容積型
- ・街並み誘導型
- ・立体道路制度

### 都市計画事業

#### ●都市施設

- 交通施設(道路・都市高速鉄道・駐車場・自動車ターミナル・空港・港湾・軌道等)
- 公共空地(公園・緑地・広場・墓園・運動場等)
- 供給施設(水道・電気供給施設・ガス供給施設・地域冷暖房施設・石油パイプライン等)
- 処理施設(下水道・汚物処理場・ごみ焼却場・ごみ処理場等)
- 水路(河川・運河等)
- 教育文化施設(学校・図書館・研究施設・博物館・美術館等)
- 医療施設(病院・保健所・診療所・助産所等)
- 社会福祉施設(保育所・乳児院・養護老人ホーム等)
- 市場
- と畜場
- 火葬場
- 一団地の住宅施設
- 一団地の官公庁施設
- 流通業務団地
- 公衆電気通信施設
- その他の施設(防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮の施設)

#### ●市街地開発

##### 市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 新住宅市街地開発事業
- 工業団地造成事業
- 市街地再開発事業
  - └ 第一種市街地再開発事業
  - └ 第二種市街地再開発事業
- 新都市基盤整備事業
- 住宅街区整備事業
- 防災街区整備事業

##### 市街地開発事業等

- 予定区域
- 新住宅市街地開発事業の予定区域
- 工業団地造成事業の予定区域
- 新都市基盤整備事業の予定区域
- 一団地(20ha以上)の住宅施設の予定区域
- 一団地の官公庁施設の予定区域
- 流通業務団地の予定区域

## 準都市計画区域

- 用途地域
- 特別用途地区
- 特定用途制限地域
- 高度地区
- 景観地区
- 風致地区
- 緑地保全地域
- 伝統的建造物群保存地区

赤字は本市において都市計画決定しているもの

### 3 都市計画決定等一覧表

(令和4年3月末)

#### 高崎都市計画区域(線引き)

種類	内容	種類	内容
都市計画区域	13,645ha	墓園	1箇所 36.4ha
市街化区域	5,203ha	下水道	5,029ha
市街化調整区域	8,442ha	汚物処理場	1箇所 1.06ha
用途地域	5,203ha	河川	延長 9,340m
特別用途地区	597ha	市場	1箇所 9.94ha
防火・準防火地域	12ha / 197ha	火葬場	1箇所 5.2ha
風致地区	1地区 210.62ha	土地区画整理事業	53地区 1,659.74ha
特別緑地保全地区	4地区 13.6ha	市街地再開発事業	11地区 6.1ha
道路	98路線 230.66km	高度利用地区	11地区 8.0ha
駐車場整備地区	258ha	市街地再開発促進区域	9地区 3.4ha
駐車場	12箇所 3.62ha	地区計画	25地区 373.9ha
公園	356.67ha	工業団地造成事業	1地区 20.2ha
緑地	473.7ha		

#### 箕郷都市計画区域(非線引き)

種類	内容	種類	内容
都市計画区域	4,376ha	道路	11路線 29.11km
用途地域	243ha	公園	9.7ha
用途地域外	4,133ha	下水道	346ha

#### 榛名都市計画区域(非線引き)

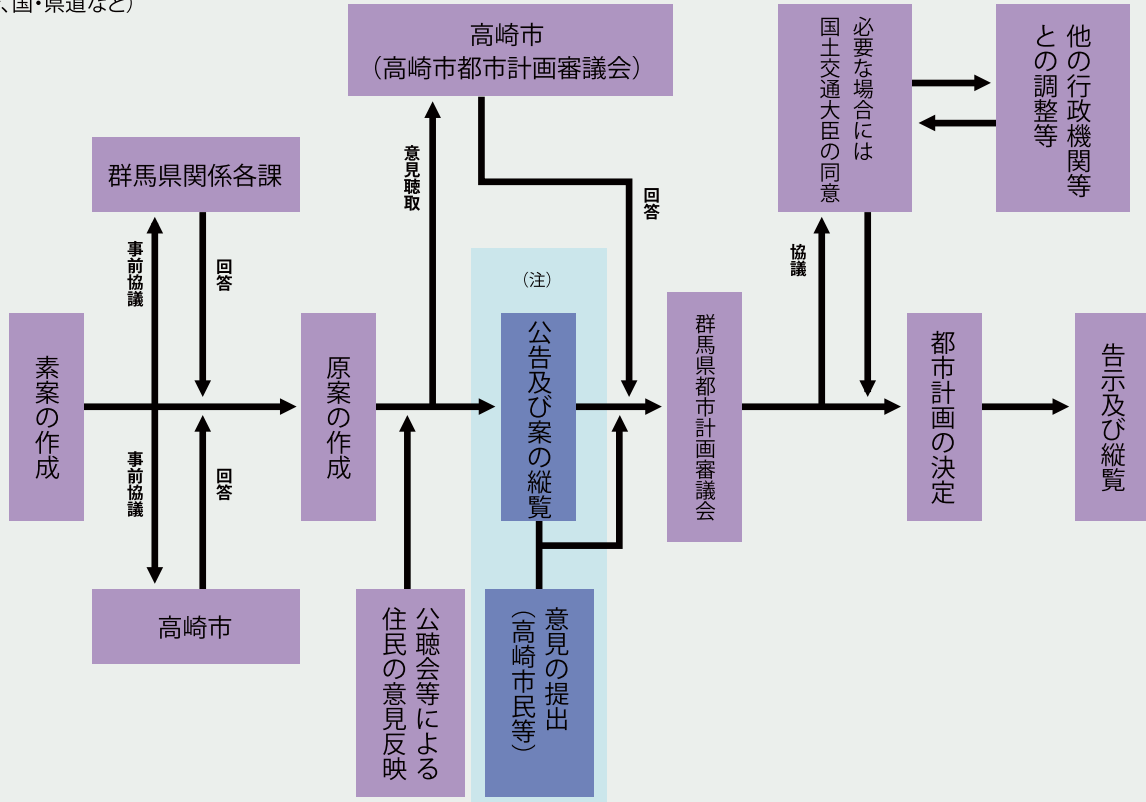
種類	内容	種類	内容
都市計画区域	9,359ha	道路	5路線 21.34km
用途地域	357ha	公園	1.1ha
用途地域外	9,002ha	ごみ焼却場	6.45ha
特別用途地区	9.9ha	下水道	388ha
		火葬場	1箇所 1.5ha

#### 吉井都市計画区域(非線引き)

種類	内容	種類	内容
都市計画区域	5,835ha	道路	17路線 34.83km
用途地域	322ha	公園	18.75ha
用途地域外	5,513ha	ごみ焼却場	1.69ha
特別用途地区	2.5ha	下水道	482ha

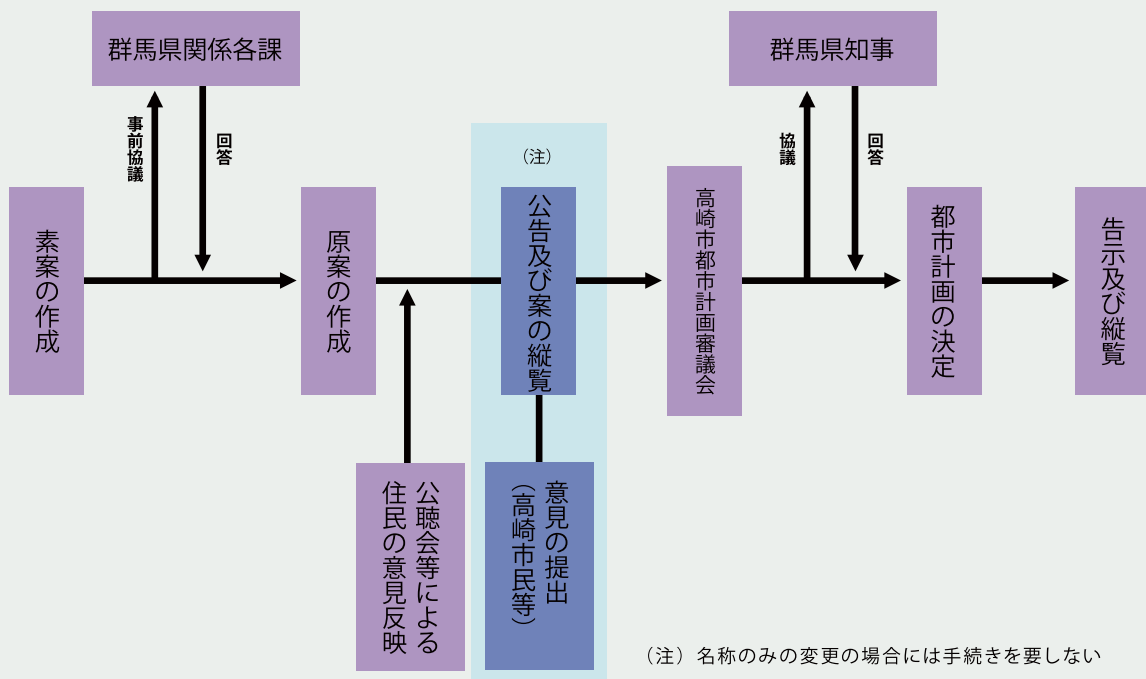
# 4 都市計画の決定手続き

群馬県が定める都市計画  
(区域区分、国・県道など)



(注) 名称のみの変更の場合には手続きを要しない

高崎市が定める都市計画  
(用途地域、市道など)



(注) 名称のみの変更の場合には手続きを要しない

## 5 都市計画提案制度

平成14年7月に改正された都市計画法において、まちづくりに関する都市計画の提案制度が新しく創設され、土地所有者等が一定の条件を満たした上で、地方公共団体に都市計画の提案ができることとなりました。

この制度は、住民等が都市計画に対して主体的かつ積極的に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものであり、まちづくりの中で、土地利用、都市施設等の都市計画を中心に市民自治・市民参加をさらに推し進めていくための有力な手法です。

### 提案対象

都市計画（土地利用、都市施設等）

ただし、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）並びに都市再開発方針等に関する都市計画を除く。

### 提案を行うことができる者

- ① 土地所有者等
- ② まちづくりNPO法人
- ③ 営利を目的としない公益法人
- ④ 独立行政法人都市再生機構
- ⑤ 地方住宅供給公社
- ⑥ 国土交通省令で定める団体
- ⑦ 条例で定めるまちづくり協議会



### 提案の条件

- ① 面積要件は5,000㎡以上（0.5ha以上）
- ② 都市計画に関する法令上の基準などに適合していること
- ③ 土地所有者等の3分の2以上の同意があること

### 活用事例

提案者	内容	面積	提案提出日	都市計画決定
問屋町まちづくり研究会	高崎問屋町地区 地区計画	約36.6ha	平成15年10月22日	平成16年4月1日
南口駅前通り線周辺 まちづくり協議会	高操南口駅前通り線 周辺地区地区計画	約5.9ha	平成19年4月6日	平成20年4月1日

## 6 都市計画制限

都市計画法では、決定された計画を実現するために、一定の建築行為を制限する等の土地利用規制が定められています。

### ① 開発行為の規制

都市計画区域内において一定の開発行為（主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）をしようとする場合は市長の許可を必要とし、特に市街化調整区域内においては、一部を除き新たな開発行為が禁止されています。

### ② 地域地区・促進区域内の制限

地域地区・促進区域内では、それぞれの地域地区の指定の趣旨に応じ、都市計画法・建築基準法により規定されていることに従い建築行為等の制限が課せられます。

### ③ 都市計画施設の区域・市街地開発事業の施行区域、都市計画事業の認可又は承認のあった事業地の制限

#### （1）都市計画法53条許可申請

都市計画として決定された都市計画施設（道路・公園・緑地）及び市街地開発事業の施行区域（土地区画整理事業施行予定区域等）で建築物の建築行為（新築・増築・改築又は移転）を行う場合に建物の階数や構造に関する建築制限を行っています。そのため、上記の都市計画施設等の計画区域内で建築行為を行う場合には、市長の許可が必要になります。

#### （2）都市計画法65条許可申請

都市計画事業の認可又は承認のあった事業地で、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設、移動の容易でない物件の設置もしくは堆積等の事業施行の障害となるおそれがある建築行為等を行う場合には、市長の許可が必要になります。事業の円滑な施行を確保するため、原則として不許可となります。

### ④ 地区計画等の区域内の制限

地区計画等が決定された区域内での建築行為等は、行為に着手する30日前までに、市長に届け出なければならず、市長は必要な場合には勧告することができるとされています。また、地区計画等の内容として定められたものを条例で建築基準法の制限とすることができ、この場合には建築確認による規制措置が可能となります。