

IV. 土地利用

1 区域区分

都市の無秩序な市街化を防止して、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）し、それぞれの区域について、整備、開発及び保全の方針を都市計画に定めています。

市街化区域とは、すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域です。

市街化区域においては、土地利用計画の実現と良好な環境の保全を図るため、都市計画に地域地区を定め建築物の用途の制限、規模・形状の制限、構造の制限などの建築制限を行っています。

市街化調整区域は、災害による危険を防除し、農林業及び自然環境を保全すべき区域から構成されているため、開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）や建築行為等は原則として禁止されています。

本市では、平成18年の合併により1つの行政区域に区域区分（線引き）を定める高崎・群馬・新町の3つの都市計画区域が存在していましたが、平成20年に一体の都市として総合的に整備、開発及び保全していくために区域再編を行い高崎都市計画区域としました。

決定・変更状況／高崎都市計画区域

（令和4年3月末）

年次（区分）	都市計画区域（割合）	市街化区域（割合）	市街化調整区域（割合）
昭和46年3月31日（決定）	11,048 ha（100%）	3,870 ha（35.03%）	7,178 ha（64.97%）
昭和54年2月6日（変更）	11,048 ha（100%）	3,991 ha（36.12%）	7,057 ha（63.88%）
昭和60年3月30日（変更）	11,048 ha（100%）	3,993 ha（36.14%）	7,055 ha（63.86%）
昭和63年2月10日（変更）	11,048 ha（100%）	4,032 ha（36.50%）	7,016 ha（63.50%）
平成元年3月1日（変更）	11,048 ha（100%）	4,064 ha（36.78%）	6,984 ha（63.22%）
平成3年1月11日（変更）	11,072 ha（100%）	4,117 ha（37.18%）	6,955 ha（62.82%）
平成5年6月1日（変更）	11,073 ha（100%）	4,124 ha（37.24%）	6,949 ha（62.76%）
平成7年7月21日（変更）	11,072 ha（100%）	4,217 ha（38.09%）	6,855 ha（61.91%）
平成11年8月24日（変更）	11,072 ha（100%）	4,215 ha（38.07%）	6,857 ha（61.93%）
平成20年2月22日（変更※1）	13,640 ha（100%）	5,089 ha（37.31%）	8,551 ha（62.69%）
平成21年8月11日（変更）	13,640 ha（100%）	5,089 ha（37.31%）	8,551 ha（62.69%）
平成22年3月15日（変更※2）	13,645 ha（100%）	5,089 ha（35.30%）	8,556 ha（62.70%）
平成26年6月6日（変更）	13,645 ha（100%）	5,153 ha（37.76%）	8,492 ha（62.24%）
平成31年1月8日（変更）	13,645 ha（100%）	5,196 ha（38.08%）	8,449 ha（61.92%）
令和2年11月20日（変更）	13,645 ha（100%）	5,203 ha（38.13%）	8,442 ha（61.87%）

※1 高崎・群馬・新町都市計画区域の統合

※2 国土地理院全国都道府県市町村別面積調の結果に伴う区域面積修正

参考／旧群馬都市計画区域

年次（区分）	都市計画区域（割合）	市街化区域（割合）	市街化調整区域（割合）
昭和50年7月1日（決定）	2,183 ha（100%）	545 ha（24.97%）	1,638 ha（75.03%）
昭和60年3月30日（変更）	2,183 ha（100%）	553 ha（25.33%）	1,630 ha（74.67%）
昭和63年11月1日（変更）	2,183 ha（100%）	553 ha（25.33%）	1,630 ha（74.67%）
平成7年11月28日（変更）	2,194 ha（100%）	587 ha（26.75%）	1,607 ha（73.25%）
平成11年8月24日（変更）	2,194 ha（100%）	587 ha（26.75%）	1,607 ha（73.25%）
平成16年5月14日（変更）	2,194 ha（100%）	588 ha（26.80%）	1,606 ha（73.20%）

参考／旧新町都市計画区域

年次(区分)	都市計画区域(割合)	市街化区域(割合)	市街化調整区域(割合)
昭和52年8月31日(決定)	423 ha (100%)	288 ha (68.09%)	135 ha (31.91%)
昭和60年3月30日(変更)	423 ha (100%)	286 ha (67.61%)	137 ha (32.39%)
平成11年8月24日(変更)	374 ha (100%)	286 ha (76.47%)	88 ha (23.53%)

2 地域地区

都市の土地利用に計画性を与え適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る役割を果たすものであり、都市機能の維持、住居の環境の保護、商業・工業等の利便の増進、美観・風致の維持、公害の防止等、適正な都市環境を保持するために定められています。

本市では、用途地域、特別用途地区、高度利用地区、防火・準防火地域、風致地区、駐車場整備地区、特別緑地保全地区を定めています。

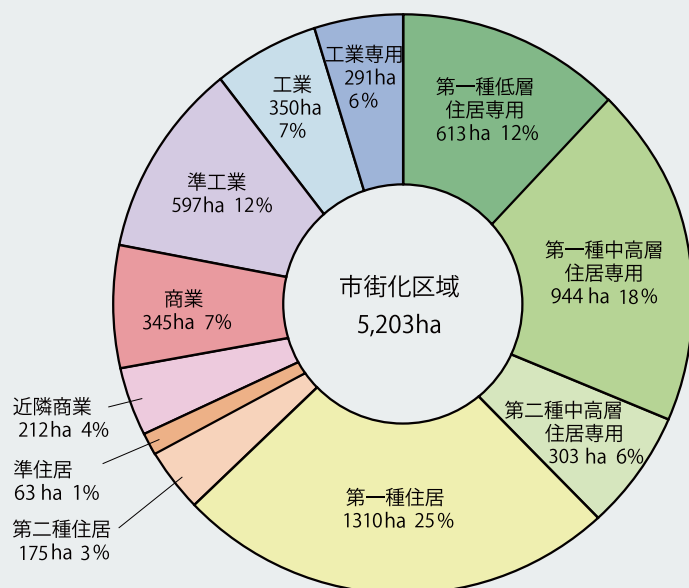
① 用途地域

用途地域は都市計画の基本となるもので、都市計画法と建築基準法によってさまざまな建築活動の誘導・規制を行うことにより土地利用の純化を図ろうとするものです。

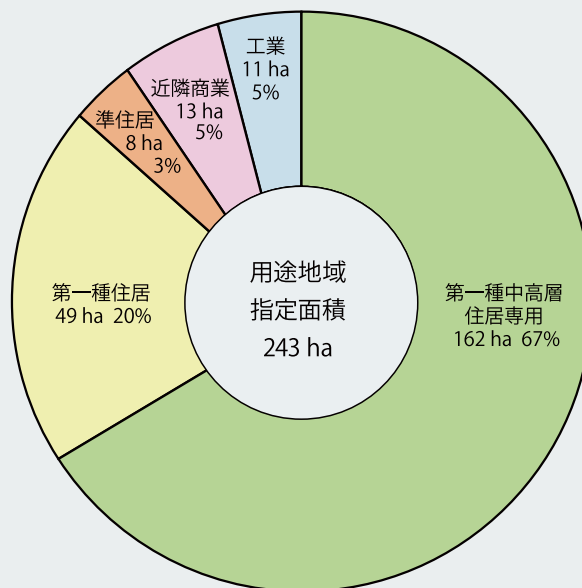
私たちのまちの生活環境を向上させ、住みよいまちをつくるためには、お互いにある一定のルールを守る必要があります。これらのルールには建物の用途制限のほか、建築の規模を制限する容積率、また、日照通風を確保する斜線制限や建ぺい率、日影時間などの制限があります。

本市では、都市計画法や建築基準法の改正、定期見直し、土地区画整理事業等により随時変更を行いました。また、都市計画法及び建築基準法の改正により、昭和48年12月20日に用途地域の種類が4から8へ、平成8年5月31日には用途地域の種類が8から12となり、このうち11地域への指定替えを行いました。平成30年4月1日に用途地域の種類が12から13になりましたが、引き続き11地域の指定としています。

高崎都市計画区域（線引き都市計画区域）

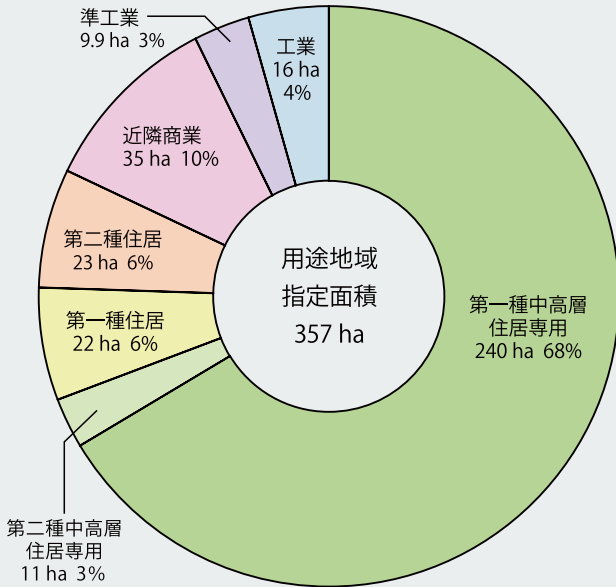


箕郷都市計画区域（非線引き都市計画区域）

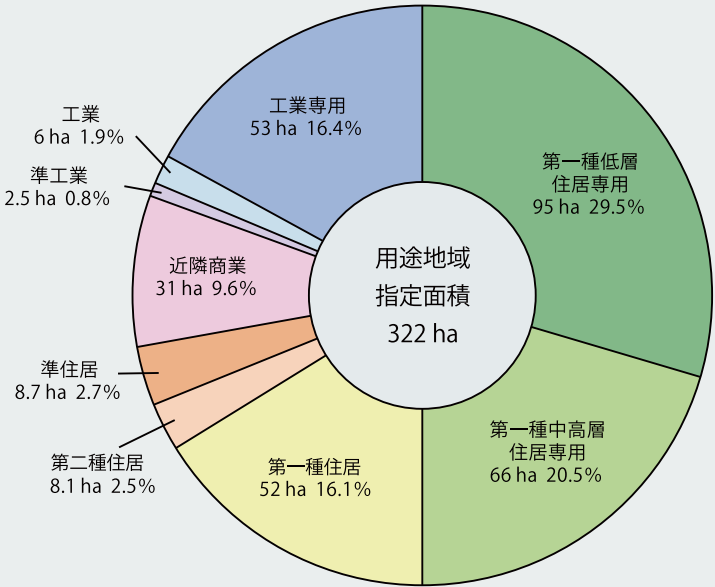


(令和4年3月末)

榛名都市計画区域 (非線引き都市計画区域)



吉井都市計画区域 (非線引き都市計画区域)



(令和4年3月末)

■ 建蔽率とは

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

■ 容積率とは

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことをいいます

$$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$$

■ 日影による中高層の建築物の制限

用途地域	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域	4 時間	2.5 時間
第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域※、準工業地域又は用途地域の指定のない区域	5 時間	3 時間

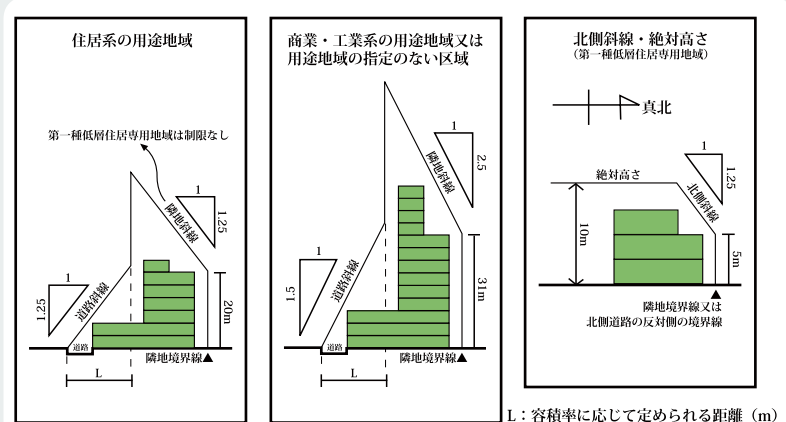
※容積率が300%の区域を除く

■ 高さ制限

用途地域に応じて、建築物の高さについて、右の図のような制限がかかります。

この高さの制限により、市街地や各建築物の採光、通風、開放性等が確保されます。(道路斜線、隣地斜線、北側斜線、絶対高さ)

(注) Lは用途地域の種類や容積率の数値に応じて建築基準法で定められています。



第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

② 用途地域内の建築制限の概要

		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	準住居地域	田園住居地域	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	用途地域の指定のない区域	備考	
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途 <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 建てられない用途 ①②③④▲■ 面積、階数等の制限あり </div>																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	床面積：150㎡以下		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	
	床面積：150㎡超、500㎡以下			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	床面積：500㎡超、1,500㎡以下				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	床面積：1,500㎡超、3,000㎡以下					○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	床面積：3,000㎡超、10,000㎡以下						○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	床面積：10,000㎡超										○	○	○	○		○	
事務所等	床面積：150㎡以下				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積：150㎡超、500㎡以下				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積：500㎡超、1,500㎡以下				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	床面積：1,500㎡超、3,000㎡以下					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積：3,000㎡超					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲			○	○	○	▲	▲	○	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲			○	○	○	▲	▲	○	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							①		○	○	○			②	①客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下	
	キャバレー、個室付浴場等											○	▲		○	▲個室付浴場を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り	
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	畜舎(床面積：15㎡超)					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	○	○	作業場の面積
	危険性及環境を悪化させるおそれがややある工場												○	○	○	○	①50㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場													○	○	○	②150㎡以下
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	○	○	③300㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り
		量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が少ない施設									○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下	
	量がやや多い施設												○	○	○	②3,000㎡以下	
	量が多い施設													○	○		

注) 本表は建築基準法別表第2を簡略化したもので、特別用途地区や地区計画等による制限については掲載していません

※用途地域の指定のない区域は、市街化調整区域を除く

※卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画決定が必要