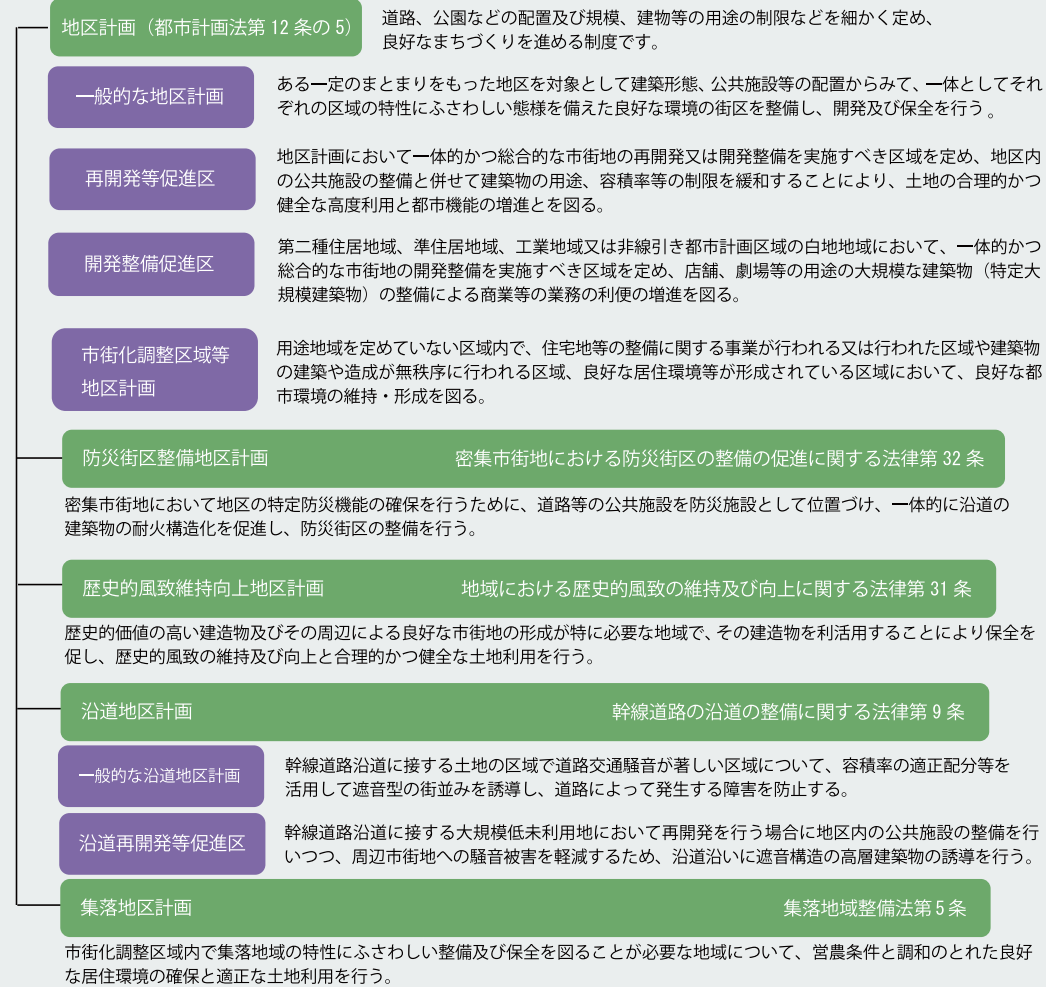


4 地区計画

地区計画は生活に密着した身近な制度で、町丁や街区、あるいは共通した特徴を持つ地域において土地や建物の所有者などの住民が主役となって、話し合い、検討を重ねてその地区の実情に応じた計画をつくる制度です。

地区計画等(都市計画法第12条の4)



特別な使い方

上記の地区計画等で定められた地区整備計画の位置づけにより、以下の型を使用することで上記地区計画等における規制の緩和等を行うことが可能になります。

容積誘導型	区域内の公共施設の整備状況に応じた暫定容積率と区域の特性に応じた目標容積率の二段階の容積率を定めることで公共施設整備と土地の有効利用を一体的に図っていく。
容積適正配分型	適正な公共施設が整備された地区において、区域を区分し、それぞれの地区の土地利用の特性に応じた容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境と合理的な土地利用を行う。
高度利用型	適正な公共施設の整備がなされている区域において、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外することにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。
用途別容積型	住宅・非住宅別に容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係わる容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地の誘導と適正な用途配分を推進する。
街並み誘導型	斜線制限や容積率制限を緩和し壁面の位置と建物の高さの制限等を定めることによって、個別代替等により土地の有効利用を推進し、良好な街並みを形成する。
立体道路制度	市街地における自動車専用道路や高架道路の整備を促進し、併せて道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うことで市街地環境形成を図る。

以下の表は、都市計画法などの関連法令に基づき、特別な使い方の適用の可否を示したものです。

		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
地区計画	一般的な地区計画	○	○	○	○	○	○
	再開発等促進区	○	×	×	○	○	○
	開発整備促進区	○	×	×	×	○	○
	市街化調整区域等 地区計画	○	×	×	×	○	×
防災街区整備地区計画		○	○	×	○	○	×
沿道地区 計画	一般的な沿道地区 計画	○	○	○	○	○	×
	沿道再開発等促進 区	○	×	×	○	○	×
集落地区計画		×	×	×	×	×	×
歴史的風致維持向上地区計画		×	×	×	×	○	×

■ 地区計画が適用される区域

1 用途地域が定められている土地の区域

2 用途地域が定められていない土地の区域で次の①から③のいずれかの区域

- ① 市街地開発事業等が行われる、又は行われた土地の区域
- ② 開発が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる土地の区域で、公共施設の整備状況や土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ③ 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

■ 地区計画の構成

地区計画の目標 どのような地区のまちづくりを進めるか目標を定めます

地区計画の方針 地区計画の目標を実現するための方針を定めます

地区整備計画 まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます

■ 地区整備計画で定める内容

1 地区施設の配置及び規模

道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します

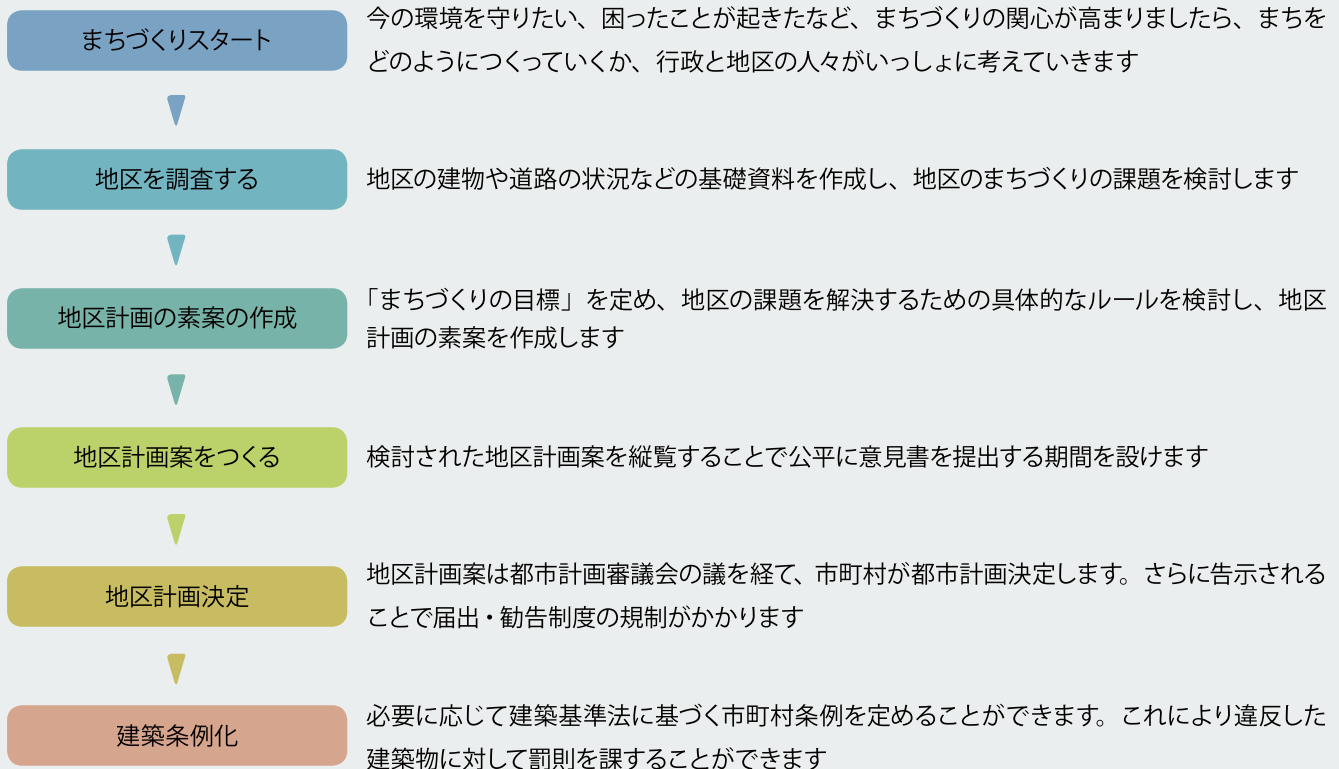
2 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

- ① 建築物等の用途の制限
建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます
- ② 容積率の最高限度又は最低限度
容積率を制限又は緩和し、周囲と調和した土地の有効利用を進めます
- ③ 建ぺい率の最高限度
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくります
- ④ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進します
- ⑤ 壁面の位置の制限
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります
- ⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
壁面後退区域内で自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進します
- ⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
色や仕上げ、建物の形・デザインを統一し、まとまりのある街並みをつくります
- ⑨ 建築物の緑化率の最低限度
敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます
- ⑩ 垣又はさくの構造の制限
垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくります

3 その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます

■地区計画の作り方



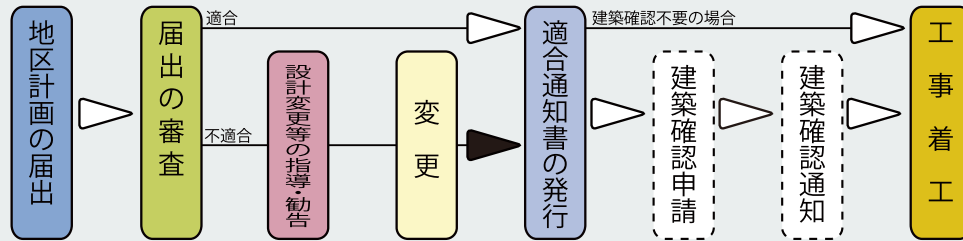
■届出・勧告制度

届出・勧告制度とは、地区整備計画が定められた地区において、土地の区画形質の変更、建築行為等を行う場合にそれを市長に届け出て、その届出に係わる行為の内容が地区整備計画の内容に適合していない場合には、市長が設計の変更等必要な措置を講じるよう勧告する制度です。この届出・勧告制度は強制力を伴わない制度ですが、必要によっては建築基準法に基づく条例によって、強制力を伴った規制を行うこともできます。

■届出が必要な行為

行為	内容の説明
土地の区画形質の変更	切り土や盛り土、区画等の変更をいいます
建築物の建築	「建築物」には家屋はもちろん、車庫、物置、建築物に附属する門や塀などが含まれます 「建築」とは、新築、増改築、移転、修繕のことをいいます
工作物の建設	「工作物」とは、垣、柵、塀、門、広告塔、看板などをいいます
建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物の屋根・外壁などで、外から見える部分の形や、材料、色などについての制限が定められている区域内で、これらの変更をすることをいいます
建築物等の用途の変更	用途の制限が定められている区域内で、建築物等の用途の変更をすることをいいます

■届出から工事着工まで



届出期限：工事着工の30日前まで

決定状況

地区名	計画決定年月日	地区計画区域面積	建築物等の規制							建築条例施行年月日	備考		
			用途	容積	建蔽	敷地	壁面	高さ	形態			垣柵	その他
旭町地区	平成 4年 8月28日	1.8ha				○						平成 4年12月 1日	
下中居・矢中地区	平成 4年 8月28日	9.7ha	○						○			平成 4年12月 1日	
倉賀野陸住宅団地	平成 5年 3月 8日	1.5ha	○			○		○				平成 5年 7月 1日	
萩原住宅団地	平成 5年 6月 1日	7.2ha	○			○	○		○	○		平成 5年 7月 1日	
都心東地区	平成 7年 1月20日	2.5ha	○	○	○	○	○		○	○		平成 7年 4月 1日	再開発等促進区
下大類・元島名住宅団地	平成 7年 1月20日	5.7ha	○	○	○	○	○	○	○			平成 7年 4月 1日	市街化調整区域
高崎複合産業団地地区	平成 7年 7月21日	16.2ha	○			○	○		○	○		平成 7年10月 1日	
大利根団地	平成 9年 4月11日	6.3ha	○			○	○					平成 9年 7月 1日	
グリーンヒル高崎住宅団地	平成10年 2月10日	6.5ha	○	○	○	○	○				・緑地の維持保全 ・建築協定	平成10年 4月 1日	市街化調整区域
中尾団地	平成10年11月11日	8.0ha	○			○	○					平成11年 1月 1日	
鞆町周辺地区	平成13年11月12日	4.0ha	○						○			平成14年 1月 1日	
高崎問屋町地区	平成16年 4月 1日	36.6ha	○				○		○			平成16年 4月 1日	
中央第二高崎渋川 バイパス沿道地区	平成17年 6月 7日	10.9ha	○		○	○	○	○				平成17年 6月 7日	
高崎問屋町駅西口周辺地区	平成17年 7月 1日	10.6ha	○									平成17年 7月 1日	
高崎駅イーストサイト地区	平成18年10月19日	29.7ha	○	○	○					○	・建築面積の最低限度 ・樹木等の配置	平成18年10月19日	高度利用型
高崎城址地区	平成19年 4月 1日	30.6ha	○		○	○	○		○	○	・土塁・お濠及び樹木の保存	平成19年 4月 1日	
高崎駅西口周辺地区	平成19年 6月 1日	32.6ha	○						○			平成19年 6月 1日	
高操南口駅前通り線 周辺地区	平成20年 4月 1日	5.9ha	○			○	○	○	○			平成20年 4月 1日	
スマートIC周辺工業団地地区	平成26年 6月 6日	64.3ha	○			○	○	○	○	○	・緑地率10%	平成26年 7月 8日	
高崎駅地区	平成26年10月31日	11.3ha	○						○			平成26年12月12日	
並榎坂下地区	平成28年 8月23日	1.4ha	○	○		○	○	○	○	○	・壁面後退区域内の 工作物制限	平成28年 9月27日	
足門工業団地地区	平成29年 5月 1日	9.6ha	○	○	○	○	○		○			平成29年 7月 5日	
たかさき国際交流拠点地区	平成29年 5月12日	11.2ha	○						○	○	・誘導用途	平成29年 7月 5日	開発整備促進区
市場周辺地区	平成31年 1月 8日	43.3ha	○			○	○	○	○			平成31年 4月 1日	
高崎複合産業団地(西)地区	令和 2年11月20日	6.5ha	○			○	○		○			令和 3年 3月23日	
合計	25地区	373.9ha											