

前橋市
市街化調整区域における地区計画
運用指針

令和3年3月

前橋市

目 次

1	運用指針策定の目的	2
2	運用指針の位置づけ	2
3	市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方	2
4	適用区域の制限	2
5	区域の設定	3
6	地区計画策定にあたっての留意事項	3
7	地区計画策定対象区域の類型及び基準	5
8	市街化調整区域の地区計画対象区域図	9
	【別表】建築物の用途制限	11

1 運用指針策定の目的

これまでの高度成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、人口減少・超高齢化に対応したまちづくりを実現するため、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現することが重要である。こうした考えに立って、都市機能の適正立地を確保するため、平成18年5月に都市計画法が改正され、開発許可制度が大きく見直された。

この開発許可制度の見直しにより、市街化調整区域内での大規模開発については許可基準が廃止され、地区計画の内容に適合したものに限り開発許可されることとなった。

こうしたことから、群馬県においては、平成20年4月に市街化調整区域の保全あるいは地域社会の維持の観点から、市街化調整区域における地区計画の役割を整理し、都市計画法第19条の規定に基づく協議及び同意にあたっての群馬県の考え方を整理した「都市計画ガイドライン（市街化調整区域の地区計画編）」が策定され、その後平成28年3月に全面改訂された。

本運用指針は、群馬県が定めるガイドラインを踏まえ、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、公共交通と連携した持続可能な地域づくりを目指し、市街化調整区域において適正な開発行為の誘導を図るため、市街化調整区域における地区計画を策定する場合の本市の指針となる地区計画の運用指針を策定するものである。

2 運用指針の位置づけ

本運用指針は、前橋市都市計画マスタープランと整合を図るものとし、同マスタープランの改訂時には適宜、見直しを行う。

3 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

- (1) 少子高齢化に対応したコンパクトで持続可能な地域づくりを推進するものであること
- (2) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の性格が変わるものではないこと
- (3) 前橋市の都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること
- (4) 計画の実現を確実に担保するため建築基準法第68条の2第1項に基づく条例を制定すること

4 適用区域の制限

地区計画の区域には、原則として、次に掲げる土地の区域等は適用の対象としないが、地区計画の決定時期までに区域の指定が解除されることが確実な場合にはこの限りではない。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域
- (2) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に規定する集落地域
- (3) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (4) 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）に規定する工業等導入地区
- (5) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林、及び保安施設地区予定地、又は街区に介在する森林以外の森林。
- (6) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に規定する自然環境保全地域
- (7) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に規定する特別地域
- (8) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）に規定する流通業務団地

- (9) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定する史跡、名勝又は天然記念物の指定区域
- (10) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に規定する鳥獣保護区
- (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (12) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域
- (13) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に規定する砂防指定地
- (14) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に規定する土砂災害特別警戒区域
- (15) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に規定する災害危険区域
- (16) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）に規定する造成宅地防災区域
- (17) 溢水、湛水等による災害発生の恐れがある土地の区域
- (18) 前各号に掲げる区域等のほか、法令による規制区域等により地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

5 区域の設定

(1) 区域の境界

地区計画の区域の境界等は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するに適當なものとし、これにより難い場合は、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めること。

(2) 公共施設整備について

一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とする。

6 地区計画策定にあたっての留意事項

- (1) 区域の面積については、原則として次項における「7 地区計画策定対象区域の類型及び基準」による規模を対象とする。
- (2) 地区計画の策定を希望する者は、都市計画法第 21 条の 2 の都市計画提案制度や、同法第 16 条第 3 項に定められた申出制度により、提案又は申出を行うものとし、市が定める要綱及び取り扱いの要件を満たしたものであること。
- (3) 本運用指針に示す事項以外に、開発行為等で必要とされる事項についても、その実現性を確保するための措置をとること。
- (4) 地区計画策定手続きと同時に前橋市宅地開発指導要綱に基づく事前協議を行い、覚書の締結を行うこと。
- (5) 地区計画の策定にあたり、本市の道路・農業振興・農地転用・上下水道等の担当部局と十分協議・調整を図ること。
- (6) 地区計画区域内の地区施設として定める道路は、原則として次項における「7 地区計画策定対象区域の類型及び基準」による幅員以上とすること。
- (7) 次項における「7 地区計画策定対象区域の類型及び基準」の「(b) 産業立地型地区計画」で、既設工業団地（市街化区域）の隣接地区の場合又は既設工業団地（市街化調整区域）の

隣接地区で既設工業団地の面積と合わせて20ha以上となる場合、地区計画策定後、都市計画の定期見直しにて市街化区域編入を目指すものとする。

- (8) 鉄道駅周辺に計画する場合、駅前広場やパークアンドライド駐車場整備など駅利便施設の計画について確認し、効果的な地域づくりに配慮すること。
- (9) 計画しようとする区域の周辺環境に配慮したものとする。
- (10) 市長が必要と認めた場合は、環境部局と協議し、市と公害防止協定を締結すること。

7 地区計画策定対象区域の類型及び基準

地区計画策定対象区域は、以下のいずれかに該当する類型の区域とし、各類型の基準により地区計画を定めるものとする。ただし、当該区域が具体的にその目的、規模、位置等を総合的に勘案し、特に市長がやむを得ないと認め、都市計画法第12条の5第1項第2号イからハのいずれかに該当する場合は、この限りではない。なお、本指針で定められている類型以外の場合において、群馬県が定める「都市計画ガイドライン（市街化調整区域の地区計画編）」の対象区域に該当する場合については、地区計画を検討できるものとする。

地区計画の類型	目的	定められる区域 ^{※1}
(a) 鉄道駅周辺型	鉄道駅から概ね半径500m圏内において、公共交通と連携した地域づくりを目指し、良好な市街地環境の形成・保全を図るものである。	ロ
(b) 産業立地型	交通アクセス性の優れるインターチェンジ周辺や既存工業団地周辺において、産業機能の形成を推進し、地域振興を図るものである。	イ

※1 用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域はこれに含まれる）のうち、地区計画を定めることができるのは次のいずれかに該当する区域とされている。

（都市計画法第12条の5第1項第2号）

- イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる土地の区域で、公共施設の整備の状況、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
- ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

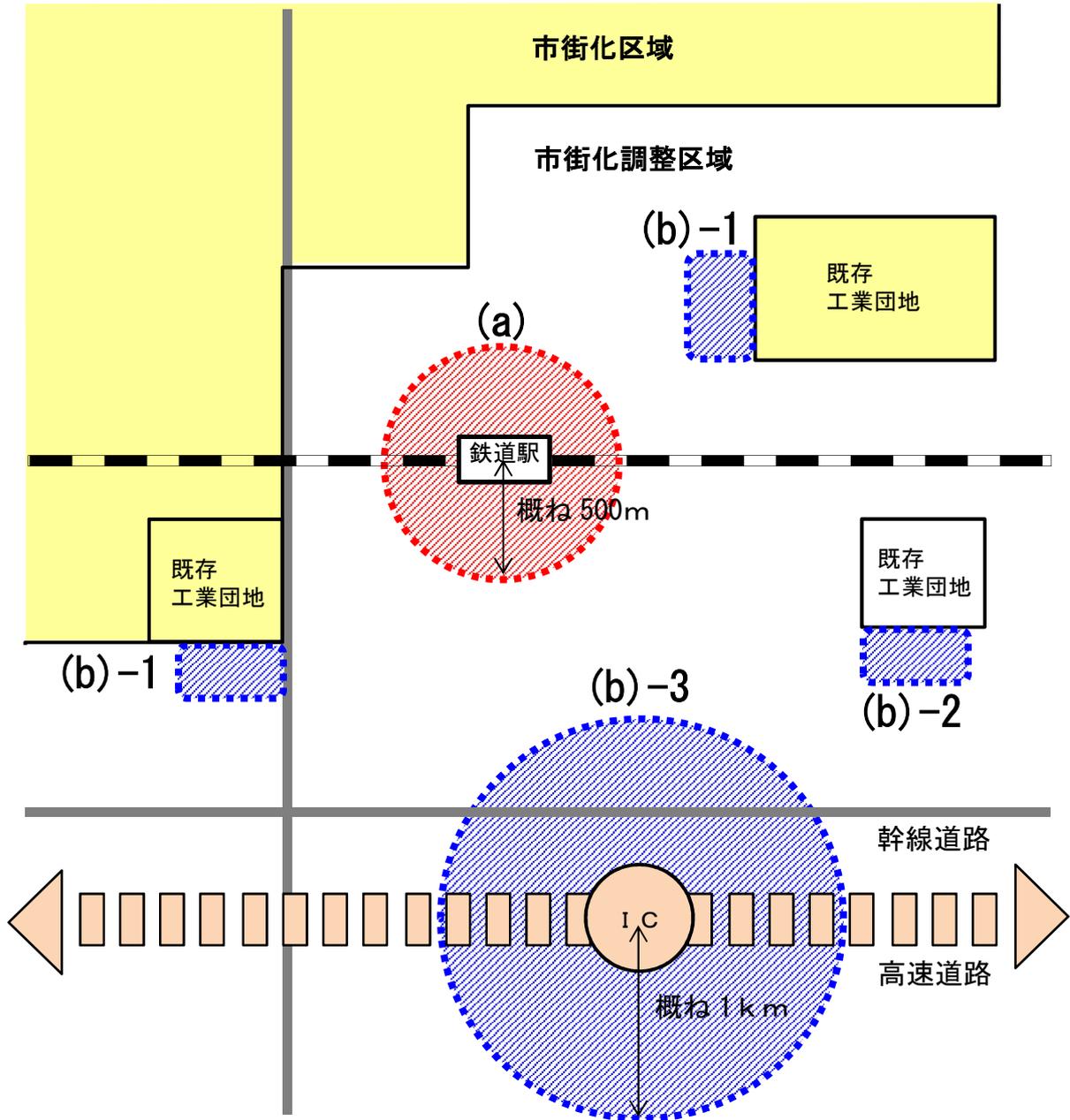
(a) 鉄道駅周辺型

立地基準		鉄道の駅 ^{※2} から徒歩圏内の概ね500m以内の区域 (※2) J R 両毛線 : 前橋大島駅、駒形駅 上毛電気鉄道 : 三俣駅、片貝駅、上泉駅、赤坂駅、心臓血管センター駅、江木駅	
接続道路		都市計画法第33条による開発許可基準を満たす道路に接する。	
面積		0.5ha以上	
地区施設		【道路、公園等】都市計画法第33条による開発許可基準を満たす施設を原則として定める。	
地区整備計画	建築物等	建築物等の用途制限	立地可能な建築物の用途は、別表「建築物の用途制限」によるものとし、必要に応じて規制を行う。
		建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の容積率の最低限度	定めることができない。
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²
		建築物の建築面積の最低限度	定めることができない。
		壁面の位置の制限	1m以上
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	必要に応じて定める。
		建築物等の高さの最高限度	12m以下
		建築物等の高さの最低限度	定めることができない。
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	必要に応じて定める。
		建築物の緑化率の最低限度	必要に応じて定める。
		垣又はさくの構造の制限	必要に応じて定める。
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保に必要なものの保全を図るための制限	必要に応じて定める。	

(b) 産業立地型

立地基準		<p>①及び②のいずれかに該当する区域とする。なお、市街化区域に隣接する場合は、原則として、隣接する用途地域は、工業地域又は工業専用地域であること。</p> <p>①既存工業団地^{※3}（接する道路を含む）に30m以上隣接</p> <p>（※3）力丸工業団地、芳賀西部工業団地、東前橋工業団地、芳賀東部・五代工業団地、城南工業団地、城南北部工業団地、朝倉工業団地、西善工業団地、東善工業団地、中内工業団地、下川淵工業団地、荒砥工業団地、中内第2工業団地、泉沢工業団地、上増田工業団地、五代南部工業団地、多田山産業団地、西善中内産業用地</p> <p>②インターチェンジ^{※4}の出入り口から概ね半径1kmの区域（駒形駅の鉄道駅周辺型対象区域を除く）</p> <p>（※4）前橋IC、駒形IC、前橋南IC、駒寄SIC、波志江SIC</p>	
接続道路		都市計画法第33条による開発許可基準を満たす道路に接する。	
面積		5ha以上20ha未満	
地区施設		【道路、公園等】都市計画法第33条による開発許可基準を満たす施設を原則として定める。	
地区整備計画	建築物等	建築物等の用途制限	立地可能な建築物の用途は、別表「建築物の用途制限」によるものとし、必要に応じて規制を行う。
		建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の容積率の最低限度	定めることができない。
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡以上とし、適切に定める。
		建築物の建築面積の最低限度	定めることができない。
		壁面の位置の制限	必要に応じて定める。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	必要に応じて定める。
		建築物等の高さの最高限度	必要に応じて定める。
		建築物等の高さの最低限度	定めることができない。
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	必要に応じて定める。
		建築物の緑化率の最低限度	必要に応じて定める。
	垣又はさくの構造の制限	必要に応じて定める。	
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保に必要なものの保全を図るための制限	必要に応じて定める。	

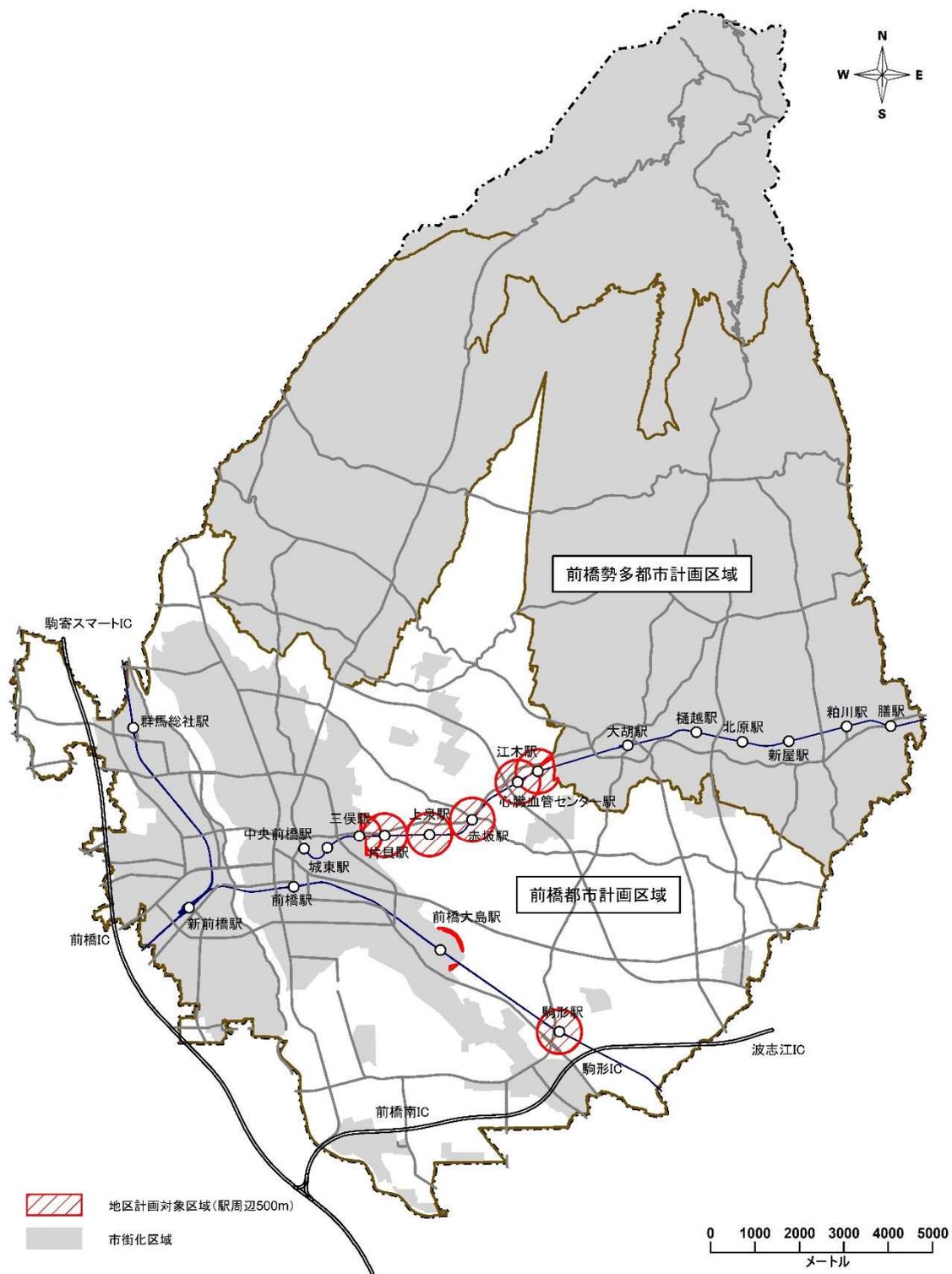
【イメージ図】



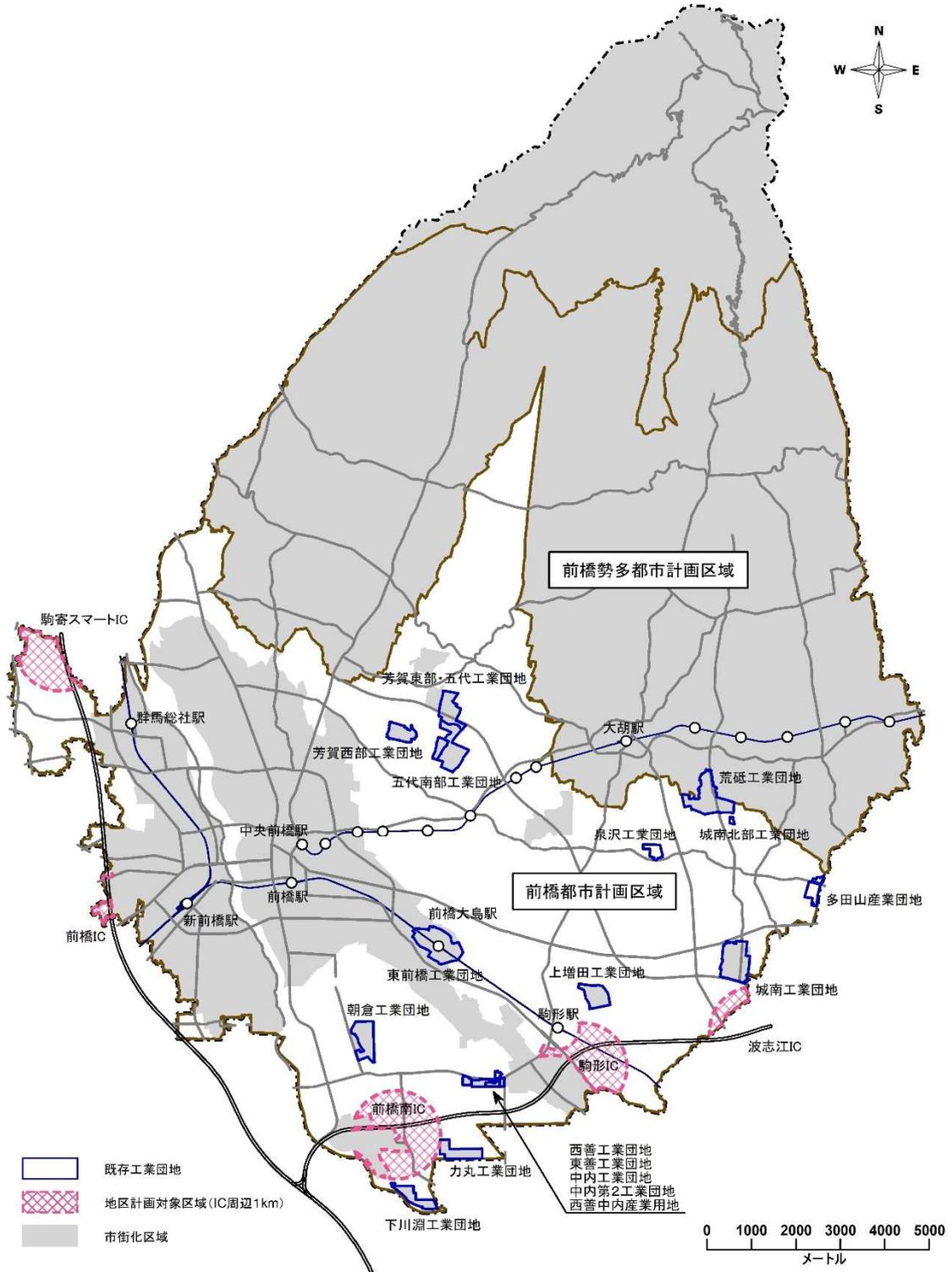
類型		注意点
(a) 鉄道駅周辺型		・ 8割以上が区域に入っていれば対象とする。
(b) 産業立地型	(b)-1 既存工業団地隣接 (市街化区域)	・ 都市計画の定期見直しにて市街化区域編入を目指す。
	(b)-2 既存工業団地隣接 (市街化調整区域)	・ 既存工業団地を含めた面積が 20ha 以上の場合は、都市計画の定期見直しにて市街化区域編入を目指す。
	(b)-3 インターチェンジ 1km 圏内	・ 8割以上が区域に入っていれば対象とする。 ・ 市街化区域に隣接する場合は、原則として隣接する用途地域は工業地域又は工業専用地域とする。また、都市計画の定期見直しにて市街化区域編入を目指す

8 市街化調整区域の地区計画対象区域図

(a) 鉄道駅周辺型



(b) 産業立地型



【別表】建築物の用途制限

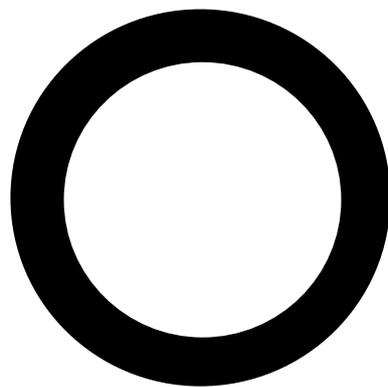
用途地域内の建築物の用途制限 ○：立地可 ■：立地不可 ▲：面積等の制限あり		鉄道駅周辺型	産業立地型	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	■	
兼用住宅（非住宅部分は、50㎡以下かつ面積1/2未満）		○	■	
店舗等	店舗等の面積が150㎡以下	▲	■	▲日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の面積が150㎡を超え、500㎡以下	■	■	
	店舗等の面積が500㎡を超え、1,500㎡以下	■	■	
	店舗等の面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下	■	■	
	店舗等の面積が3,000㎡を超える	■	■	
事務所等	事務所等の面積が150㎡以下	○	○	
	事務所等の面積が150㎡を超え、500㎡以下	○	○	
	事務所等の面積が500㎡を超え、1,500㎡以下	○	○	
	事務所等の面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下	○	○	
	事務所等の面積が3,000㎡を超える	○	○	
ホテル、旅館				
遊戯施設 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等			
	カラオケボックス等			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			
	麻雀屋、パチンコ店、射的場、馬券・車券発売場等			
	キャバレー、ダンスホール、個室付き浴場等			
大規模集客施設（店舗等の面積が10,000㎡を超えるもの）				
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	■	
	大学校、高等専門学校、専修学校等	○	■	
	図書館、博物館、公民館、集会所	○	■	
	税務署、警察署、保健所、消防署		■	
	巡査派出所、500㎡以下の郵便局	○	○	
	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		■	
	自動車教習所		○	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）		○	
	建築物付属駐車場	▲	○	▲600㎡以下1階以下
	倉庫業倉庫		○	
	畜舎（15㎡を越えるもの）		■	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業で作業場が50㎡以下のもの	▲	○	▲2階以下かつ原動機0.75kw以下
	工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		○	
	工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		○	
	工場で危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		○	
	工場で危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		○	
	自動車修理工場		○	
	火薬・石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		○
量が少ない施設			○	
量がやや多い施設			○	
量が多い施設			○	

附 則

この指針は、平成28年8月1日から施行する。

附 則

この指針は、令和3年4月1日から施行する。



前橋市