

魅力と活気あふれる
産業団地の形成をめざして

高崎玉村スマートIC 北地区

地区計画の手引き



玉村町

1. 地区計画とは

地区計画は、建築基準法における用途地域などの全国一律のルールに加えて、街区や共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、建築物の用途や高さ、色彩などに関するまちづくりのルールを、地区の特性に応じて独自のルールとして都市計画に定めるものです。



2. 地区計画の目標

本地区は、関越自動車道及び国道354号に接し、関越自動車道の高崎玉村スマートインターチェンジに近接するなど、主要幹線道路に加えて高速交通網への優れたアクセス性を有する土地の区域であることから適切な土地利用規制・誘導を行っていく必要があります。

そのため、本地区においては、地区計画の策定により、産業拠点としてふさわしい良好な環境の創出と保全を図るとともに、周辺環境と調和した魅力と活気あふれる産業団地の形成を図ることを目標とします。



産業拠点にふさわしい良好な環境の創出と、
周辺環境と調和した産業団地の形成

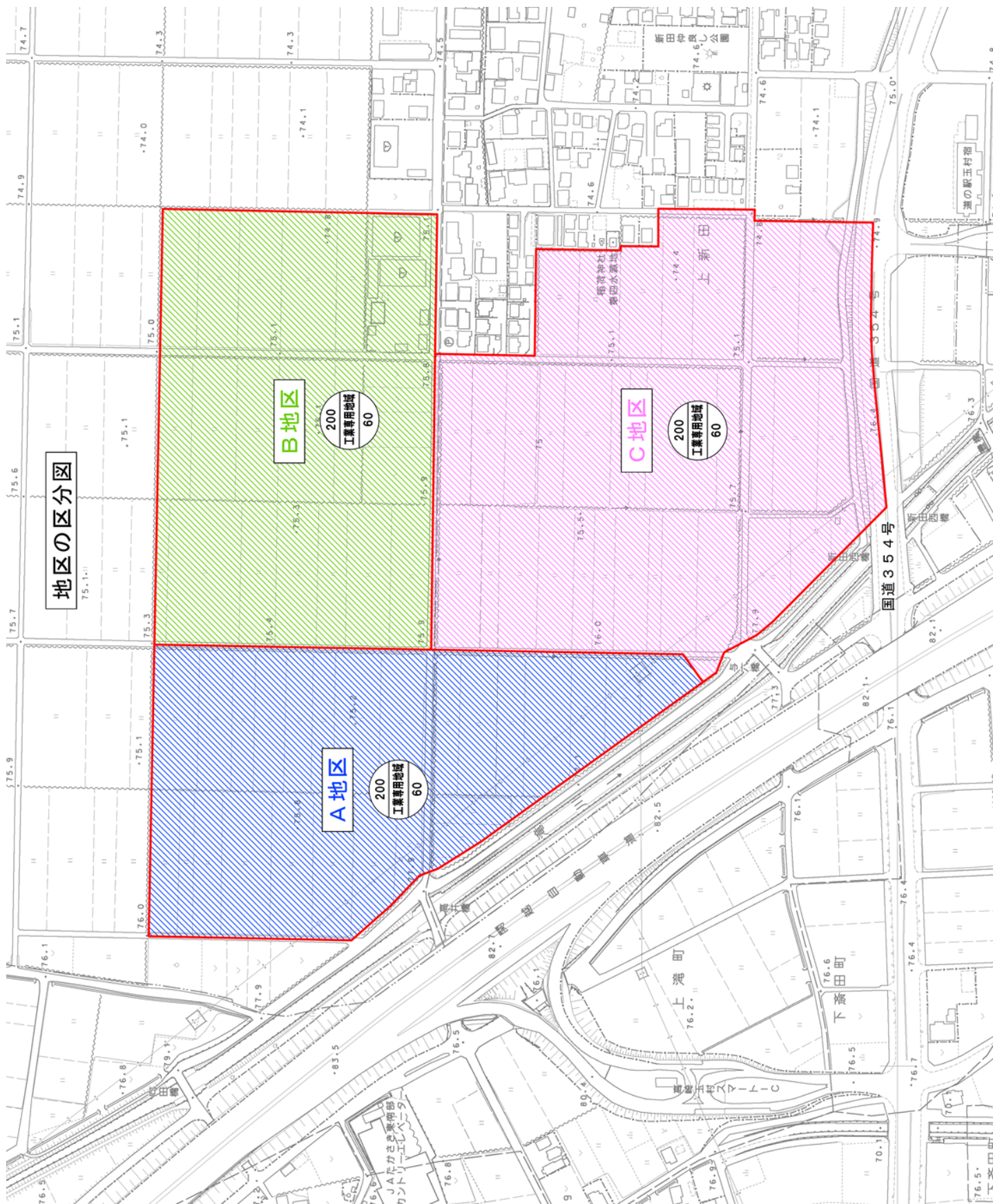


3. 土地利用の方針

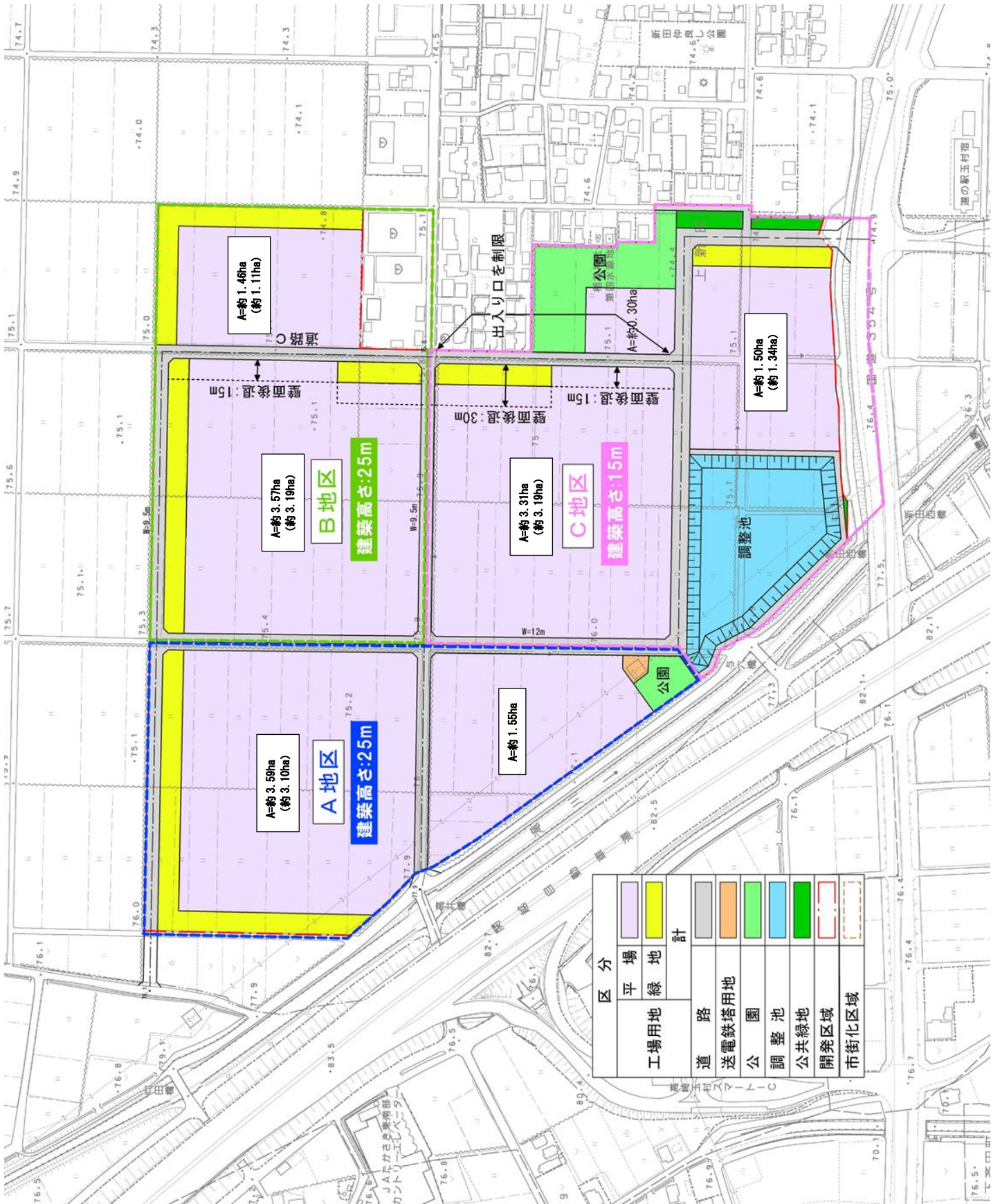
今後とも玉村町の産業集積地にふさわしい良好な土地利用を維持・保全し、優れた交通アクセス性を活かした産業集積を目指すとともに、隣接する地区集落の住環境と調和を図るための適正な土地利用計画とします。

地区区分	制限の概要
A 地区	産業用地としての良好な操業環境を確保するため、店舗や公衆浴場、福祉施設、自動車教習所等の立地を規制しています。
B 地区	産業用地の操業環境と周辺住宅の居住環境の調和を図るため、A地区における規制に加え、危険物等を取り扱う工場等の立地を規制しています。
C 地区	周辺住宅の居住環境への影響に配慮し、B地区における規制に加え、一定以上の騒音や振動を発生する工場等の立地を規制しています。

【地区の位置】



【地区計画の概要】



4. 地区整備計画 ～建築物等を建てる時のルール～

(1) 建築物の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを規制するため、建築物等の使い方を制限するルールです。

適用地区

A

B

C

地区

地区の区分 (用途地域 ※1)		建築物の用途の制限 (×:建築不可 ○:建築可能 △:条件により建築可)		
		A地区 (工専)	B地区 (工専)	C地区 (工専)
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		×	×	×
兼用住宅(※2)		×	×	×
店舗	床面積が 10,000 m ² 以内	×	×	×
	床面積が 10,000m ² を超えるもの	×	×	×
事務所等		○	○	○
ホテル、旅館		×	×	×
遊戯施設(カラオケボックス等を含む)		×	×	×
風俗施設		×	×	×
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	○	○	○
	寺社、寺院、教会等	×	×	×
	病院	×	×	×
	公衆浴場、診療所、保育所等(※3)	×	×	×
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	×	×
	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(附属車庫を除く)	○	○	○
	倉庫業倉庫	○	○	○
	畜舎	×	×	×
	パン屋等で作業場の床面積が 50m ² 以内	○	○	○
	工場	○	△※5	△※5※6
	自動車修理工場	○	○	△※6
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	○	△※5	△※5
一般廃棄物または産業廃棄物の処理施設(※4)		×	×	×

地区計画で制限することにより、建築不可等となっている用途

用途地域による用途の制限

※1 用途地域 工専：工業専用地域

※2 事務所・日用品店舗等の非住宅部分の床面積が、50 m²以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの。

※3 当該地区計画の区域内に立地する企業の就業者の福利厚生のための附帯施設として設ける保育所を除きます。

※4 工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理に供するものを除きます。

※5 建築基準法別表第二(る)項第一号又は第二号に掲げるものを建築することはできません。

※6 騒音規制法及び振動規制法に係る特定施設(空気圧縮機及び送風機、圧縮機を除く)を扱う工場を建築することはできません。

本表は地区計画の概要であり、全ての制限について記載したものではありません。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

新たに土地を分割して建築物を建てる場合に、最低限必要とされる敷地の面積で、狭小な敷地による作業環境の悪化を防止するためのルールです。

適用地区 **A** **B** **C** 地区

地区区分	敷地を分割して建築する場合の最低限度
A地区	3,000 m ²
B地区	
C地区	

※地区計画の決定時点で最低限度に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合には適用しません。

(3) 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るためのルールです。

適用地区 **A** **B** **C** 地区

壁面の位置の制限

建築物の外壁又は外壁に代わる柱の面から道路境界線までの距離を5m以上はなしてください。ただし、道路Cにおいては、道路西側境界線までの距離を15m以上とし、そのうち、緩衝緑地が設置されている区間については30m以上はなしてください。

(4) 建築物の高さの最高限度

日照の保護、圧迫感の軽減など、周辺環境の悪化を防止するためのルールです。

適用地区

A

B

C

地区

地区区分	建築物の高さ*の最高限度
A地区	25m
B地区	
C地区	15m

※建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める建築物の高さで、地盤面からの高さをいいます。

(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区の景観や隣接集落の住環境に配慮し、周辺環境と調和した街並みを形成していくためのルールです。

適用地区

A

B

C

地区

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物及び工作物の形態や色彩等は、玉村町景観計画における景観形成基準への適合を図る必要があります。また、屋外広告物については、群馬県屋外広告物条例において、大きさや高さが制限されます。

- (1) 玉村町景観計画*を遵守すること。
- (2) 屋外広告物を設置する場合は、群馬県屋外広告物条例に沿って、周辺環境や既存住宅等と調和した色彩・意匠であること。

※玉村町景観計画については、町ホームページをご覧ください。

(6) かき又はさくの構造の制限

まちの景観性や安全性の向上、緑の多い街並みを形成するためにかき又はさくの方法、形を決めるためのルールです。

適用地区

A

B

C

地区

かき又はさくの構造制限

道路境界線から 3m 以内に設けるかき又はさくは、生垣等（フェンス、さく等）とします。

- (1) ブロック塀その他透視できないものは設置できません。
- (2) 高さが 0.6m 以下の部分及び安全管理上必要な場合についてはこの限りではありません。

(7) その他

隣接集落の住環境に配慮し、暮らしとの調和を図るための方針です。

適用地区

B

C

地区

土地の利用に関する事項

- (1) 騒音規制法又は振動規制法に係る特定施設を設置する場合は、施設配置計画や建物計画において既存住宅地への影響軽減を図るよう努めてください。
- (2) 道路 C の一部※においては、敷地出入口を設けないよう努めてください。

※詳細な場所については、P.3 の図面をご参照ください。

5. 届出の方法

地区整備計画区域内に建築物の建築等や、宅地造成等を行う場合、「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断します。

(1) 届出が必要な行為

- 土地の区画形質の変更（盛土、切土、道路や宅地の造成等）
⇒例：土地の一部を売却するために分筆する（土地の区画の変更）
建築物を建てるために盛土して整地する（土地の形の変更）
- 建築物の建築（新築、増改築、移転等）
⇒例：新しく建築物を建てる、増築を行う、建物を移転する
- 工作物の建設（かき、さく、門、塀、擁壁などの建設・変更）
⇒例：新しく生け垣や門を設置する
- 建築物等の用途の変更（建築物等の使用目的の変更）
⇒例：建築物の全部又は一部の使い方を変える

(2) 届出が不要な行為

- 通常の管理行為、簡易な行為（仮設物の建築や区画形質の変更、既存の建築物の管理行為等）
- 非常災害のため必要な応急処置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業又はこれに準ずるものとして行う行為（土地区画整理事業、都市再開発事業等）
- 開発許可を要する行為

(3) 届出の方法

①届出書類

地区計画の区域内における行為の届出書・・・・・・・・・・・・・・正副2部（P.10を参照）

添付書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・正副2部（P.11を参照）

※届出書類は、添付図面をA4版に折り、届出書を表紙につけて左とじにして提出してください。

※建築主本人以外の者が代理で届出を行う場合、委任状を添付してください。

※地区計画の決定時点で、敷地面積の最低限度を満たしていない場合は、それを証明する書類（土地の登記事項証明書、土地売買契約書、賃貸借契約書等）を添付してください。

②届出先

玉村町都市建設課（TEL 0270-64-7707(直通)）

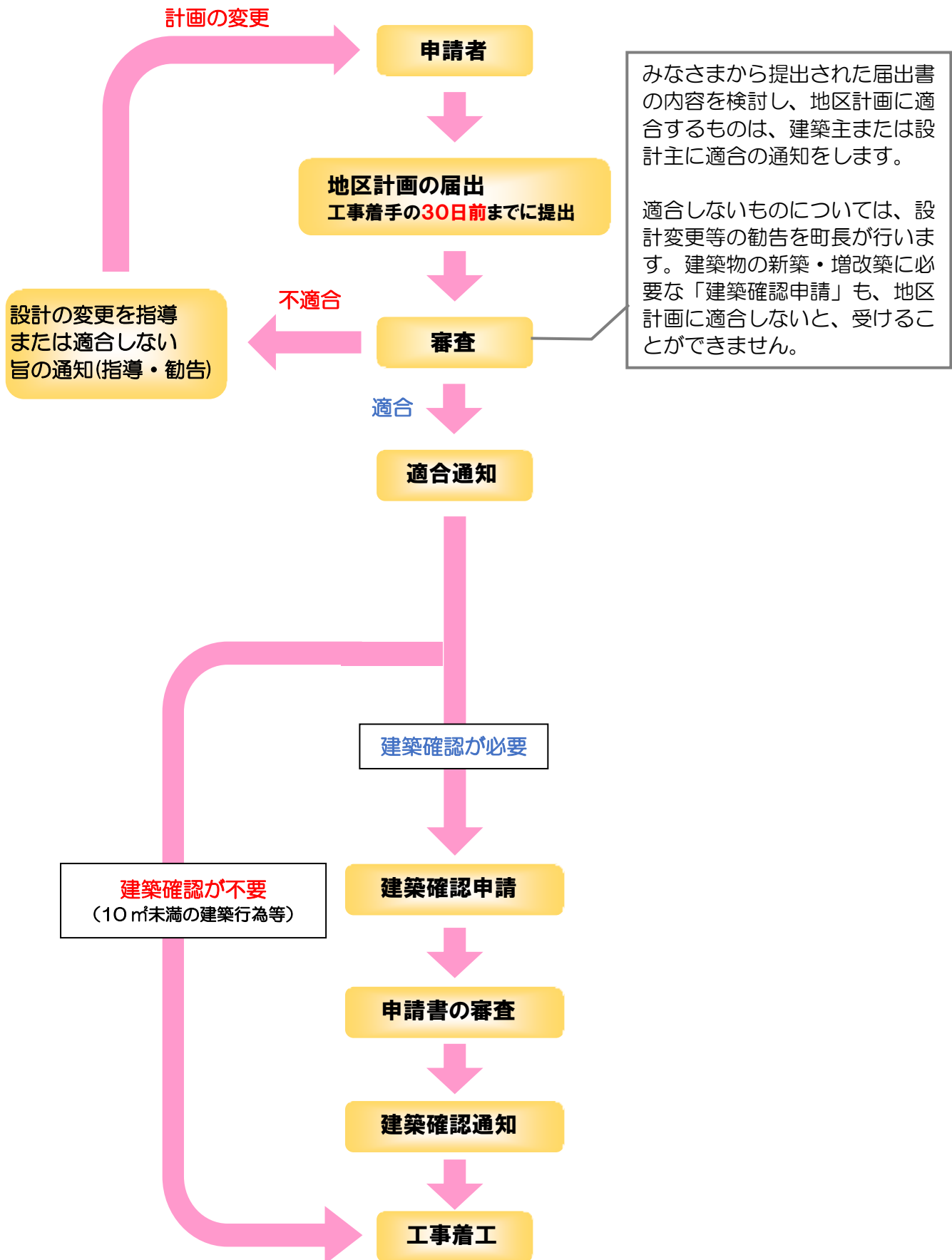
③届出時期

工事（行為）着手日の30日前まで

※届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合、再度変更届出書（添付図書を含む）を提出してください。

※ 届出書類の様式は、町ホームページをご覧ください。

(4) 手続きの流れ



(5) 届出書の書き方

届出書等の記入については、下記の例を参考にしてください。記載方法について、詳しくは都市建設課へお問い合わせください。

記載例

別記様式第 11 の 2 (第 43 条の 9 関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

(あ て 先)
玉 村 町 長

○年 ○月 ○日

届出者	住所 群馬県佐波郡玉村町大字下新田 201
	氏名 玉村 太郎

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
 建築物等の用途の変更
 建築物等の形態又は意匠の変更
 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

1 行為の場所	群馬県佐波郡玉村町○○○	
2 行為の着手予定日		○年 ○月 ○日
3 行為の完了予定日		○年 ○月 ○日
4 設計又は施行方法		

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積			m ²
(2) 建築物の建築又は工作物の建設概要	(イ) 行為の種別	(建築物の建築) (工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)		
	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計
	設	(i) 敷地面積		15,000 m ²
	計	(ii) 建築又は建設面積	6,000 m ²	6,000 m ²
	の	(iii) 延べ面積	12,000 m ²	12,000 m ²
	要	(iv) 高さ 地盤面から 12 m	(v) 用途	工場
	(vi) 緑化施設の面積 m ²	(vii) 垣又はさくの構造	フェンス	
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途	
	m ²			
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			
(5) 木竹の伐採	伐採面積			m ²

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 同一の土地の区画について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

(6) 届出に必要な添付書類

届出に必要な添付書類は、以下のとおりです。

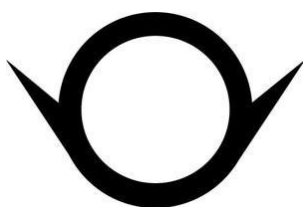
行為の種別	図面	縮尺	備考
・土地の区画形質の変更	位置図	1/2,500 以上	行為を行う土地の区域の方位、道路及び目標となる地物の表示
	設計図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
・建築物の建築 ・工作物の建設 ・建築物等の用途の変更	位置図	1/2,500 以上	行為を行う土地の区域の方位、道路及び目標となる地物の表示
	配置図	1/100 以上	敷地内の建築物又は工作物の位置を表示する図面(境界から壁面までの距離を記入)
	2面以上の立面図	1/50 以上	建築物等の高さ、道路境界線を表示する図面
	各階平面図	1/50 以上	建築物の場合に限る用途を記載
・かき又はさくの設定	位置図	1/2,500 以上	行為を行う土地の区域の方位、道路及び目標となる地物の表示
	かき、さくの設定平面図	1/100 以上	かき又はさくを設置する場合、配置図を基に門、かき、塀、植栽等を記載したもの(かき、植栽については木竹名を記載)
	かき、さくの設定立面図	1/50 以上	かき又はさくの構造、高さを表示

※建築確認に使用する図書を準用する場合には、縮尺を上記によらないことができます(明確に内容が確認できるものに限り)。

※騒音規制法又は振動規制法に係る特定施設の制限がある場合は、特定施設の位置の記入と参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

※敷地出入口の制限がある場合は、敷地出入口の位置を記入してください。

※必要に応じて、上記以外にその他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。



●お問い合わせ先

玉村町役場 都市建設課

〒370-1192 群馬県佐波郡玉村町大字下新田 201

☎ : 0270-65-2511(代表) FAX : 0270-65-2592

☎ : 0270-64-7707(直通)