

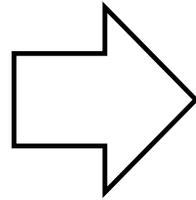
文化センター東地区における 都市計画に関する説明会

令和6年11月
玉村町役場都市建設課



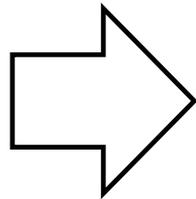
玉村町が抱えている課題に対するこれまでの対応

人口減少対策



文化センター周辺地区の住宅分譲
236区画

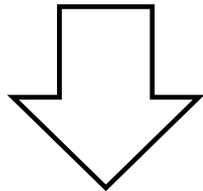
財政基盤の健全化
および
雇用機会の創出



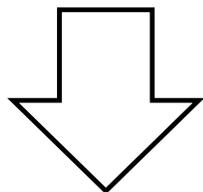
- 東部工業団地の拡張
- 高崎玉村スマートIC北地区
工業団地の造成

玉村町の状況 1

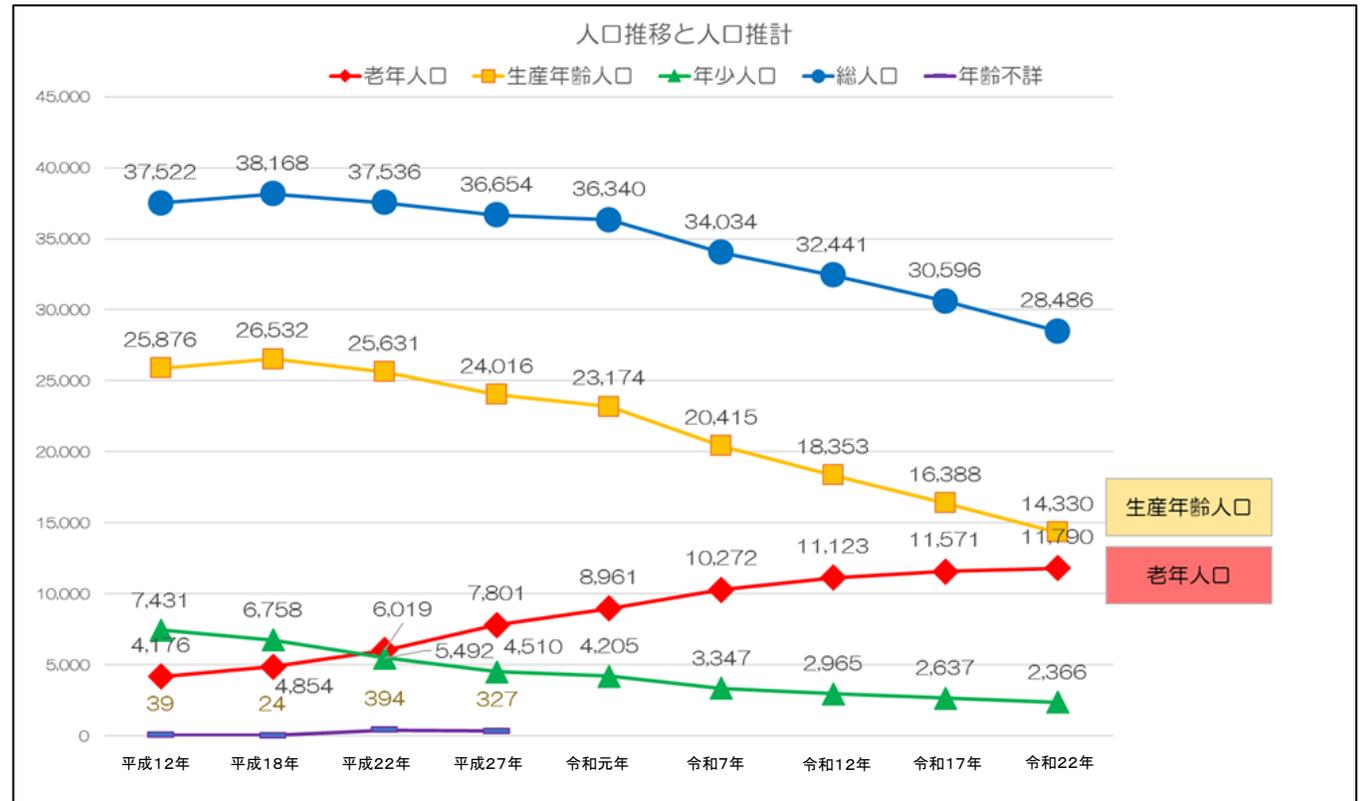
高齢化の進行



買い物難民の増加が想定



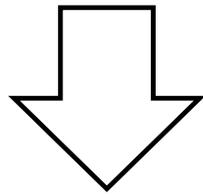
町内で買い物ができる環境づくりが重要



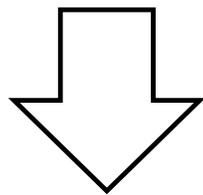
※玉村町第6次総合計画より

玉村町の状況 2

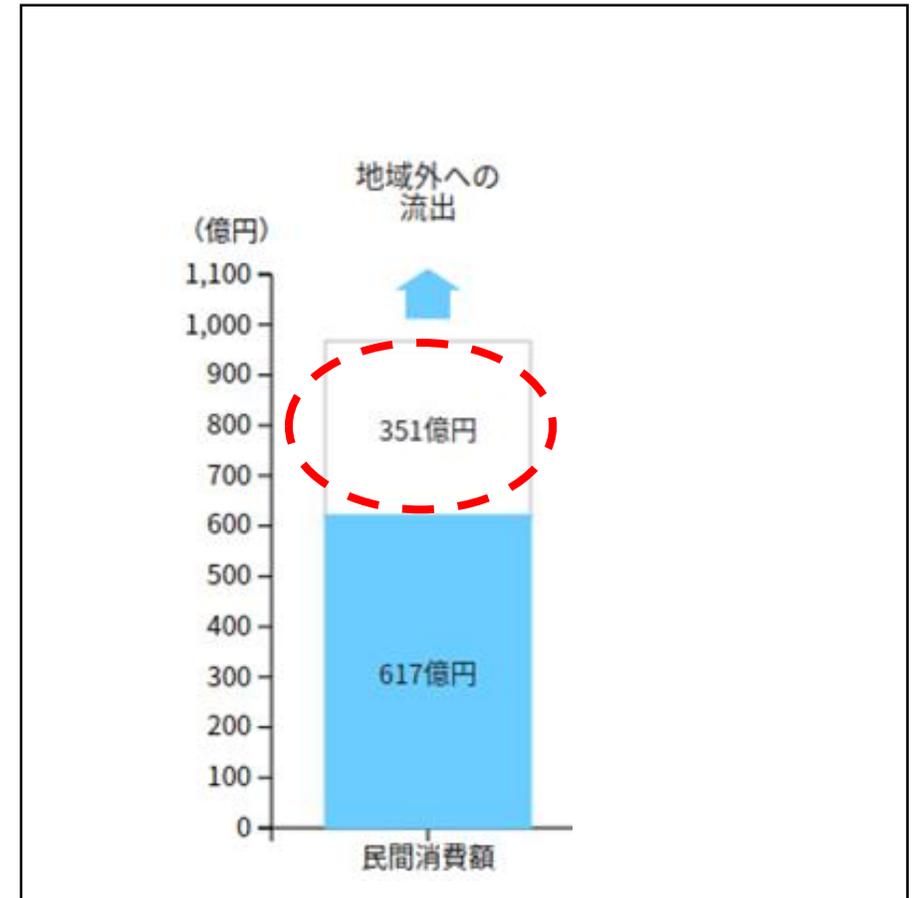
町内の小売店舗は減少傾向



町外での民間消費額が多い



町内で買い物ができる環境づくりが重要



※リソース(地域経済分析システム)地域経済循環図より

まちづくりの重要課題

- 買い物難民の増加が想定されるため、公共交通でアクセスしやすい場所に商業施設の誘致が必要である。
- 町外での民間消費額が多いため、町内の商業施設を充実し、町内での消費を増加させる必要がある。
- 農業施策や生活環境に配慮した計画的な土地利用の検討が必要である。

課題の解決策

- 令和元年に閉店し、未利用地となっていた両水跡地とその西側農地を市街化区域に編入し商業的土地利用を行うことで、農地の潰はいによる農業施策への影響を最小限に抑えることができるとともに、公共交通でアクセスしやすい場所への商業施設誘致が可能となる。

文化センター東地区商業用地計画地 航空写真

県道藤岡大胡線

国道354号

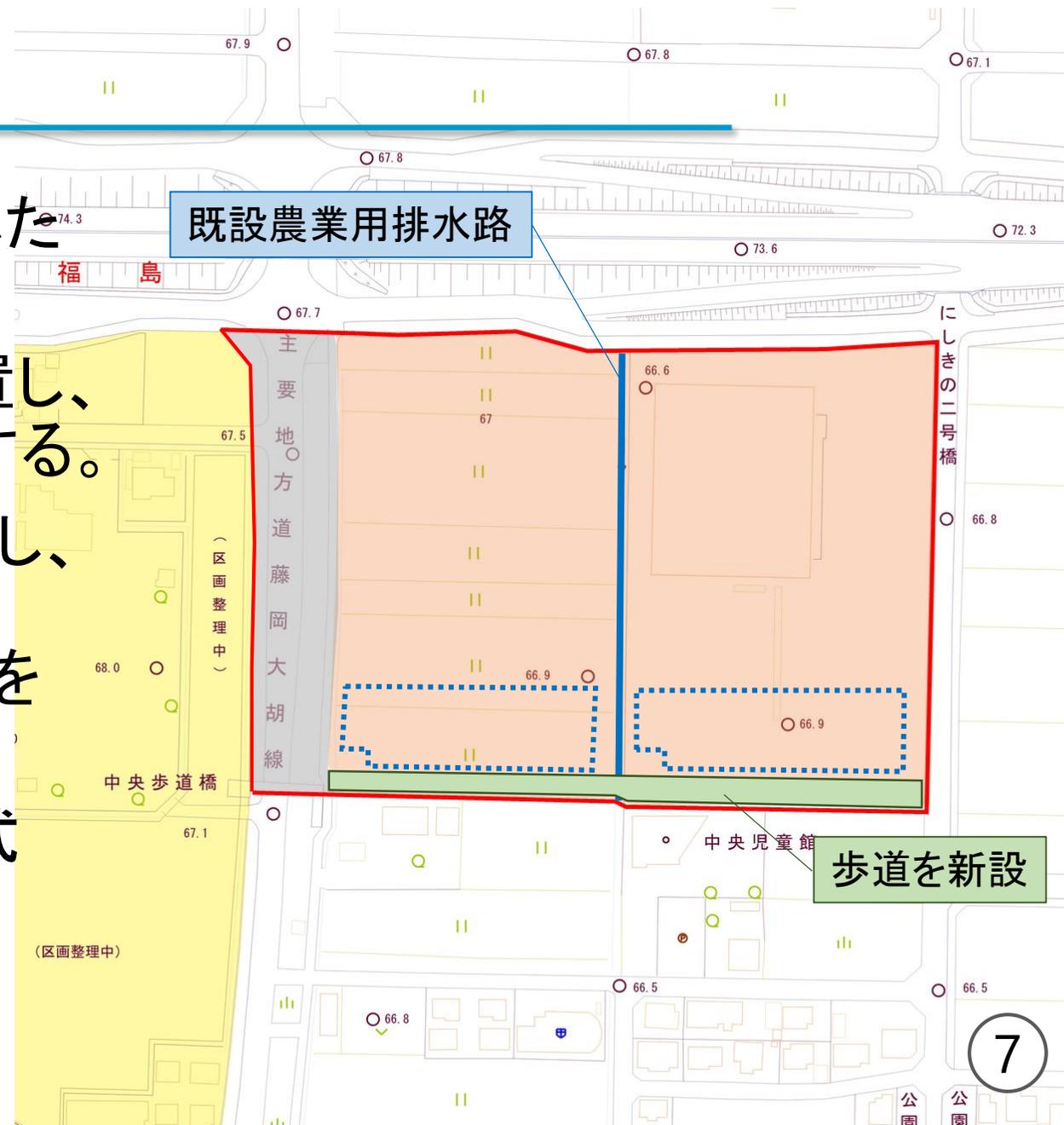
商業用地計画地
約3.2ha

既存市街化区域

県道綿貫篠塚線

土地利用計画(案)

- 両水跡地および西側農地を一体とした商業施設用地とする。
- 南側に安全対策を施した歩道を設置し、中央小学校への通学路として利用する。
- 敷地中央の既存農業用排水は残置し、通行部分を暗渠とする。
また、転落防止対策として、フェンスを設置する。
- 雨水排水量の増加対策として地下式雨水貯留施設を設置する。



都市計画の変更内容

群馬県では、国勢調査を基準として、5年ごとに実施する都市計画基礎調査の結果に基づき、区域区分の見直しを行っています。

今回は、その手続きに併せて、下記のとおり都市計画の変更手続きを行い、計画的に市街化を図ります。

都市計画決定	決定権者	面積	内容	備考
区域区分	群馬県	3.2ha	市街化区域に編入	市街地として積極的に整備、開発する区域
用途地域	玉村町	3.2ha	近隣商業地域を設定 建ぺい率80% 容積率200%	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便性増進を図る地域
地区計画	玉村町	3.2ha	地区計画を設定	良好な環境の創出および周辺環境と調和した活気あふれる商業用地を形成するため、用途、敷地面積、壁面位置、高さ等を制限

地区計画による周辺環境への配慮

- **建物用途の制限**

住宅や工場等を制限し、商業用地に特化した土地利用とします。
また、住宅地や小学校等が近いことから風営法の届出および許可が必要な店舗を規制します。

- **建築物の敷地面積の最低限度**

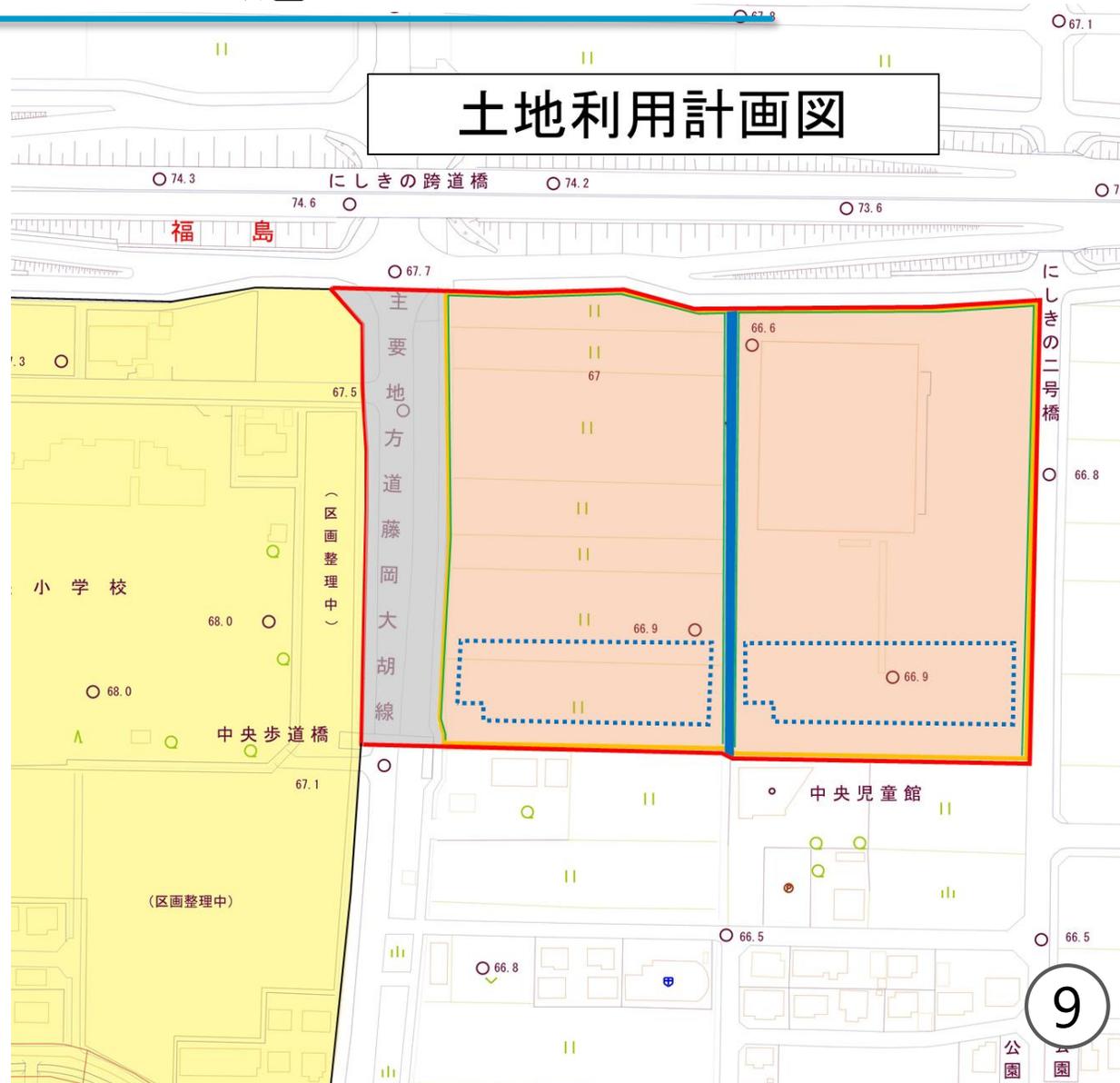
分割による小規模な土地利用を防ぎ、良好な商業施設空間を形成することを目的とし、敷地面積の最低限度を6,000㎡以上とします。

- **壁面の位置の制限**

周辺道路の歩行者や車両への圧迫感を軽減することを目的とし、建築物の壁面の位置を敷地境界線から1.5m以上とします。

- **建築物の高さの最高限度**

周辺への圧迫感や日影の影響を軽減することを目的とし、建築物の高さを15m以下とします。



これまでの経過と今後のスケジュール

関係機関と協議をしながら、都市計画の手続きを進めています。

R2～

両水跡地に関する利活用の検討開始

R4～

- 群馬県協議
- 治水協議
- 農林調整

関係機関との事前協議

R6～

- 原案の作成
- 地元説明会
- 原案の閲覧

R7.11

- 案の縦覧
- 国との協議
- 都市計画審議会

都市計画法に
基づく手続き

R7.12

- 都市計画決定

R8.1～

- 商業施設建築(開発行為申請、建築確認申請)

R10春

- 店舗オープン予定

ご清聴ありがとうございました。

