

碓氷川右岸駅まち地区

安中都市計画用途地域指定に 関する説明会

令和8年8月2日・7日
まちづくり部都市計画課



安中市

● 説明会の目的

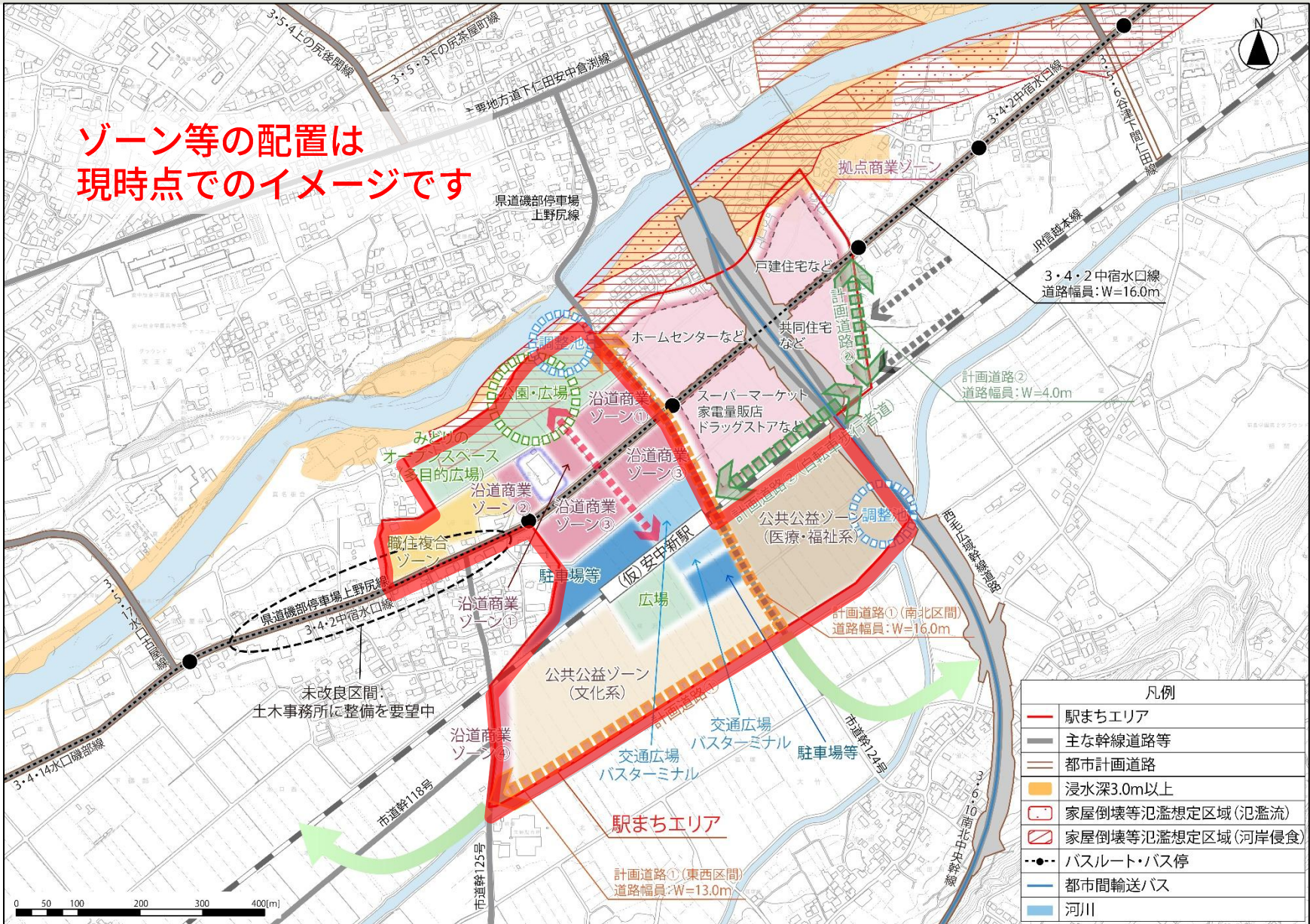
- 碓氷川右岸駅まち地区における用途地域の指定について、地権者である皆様の理解を深めること
- 今後の進め方について共有すること

● 説明の流れ

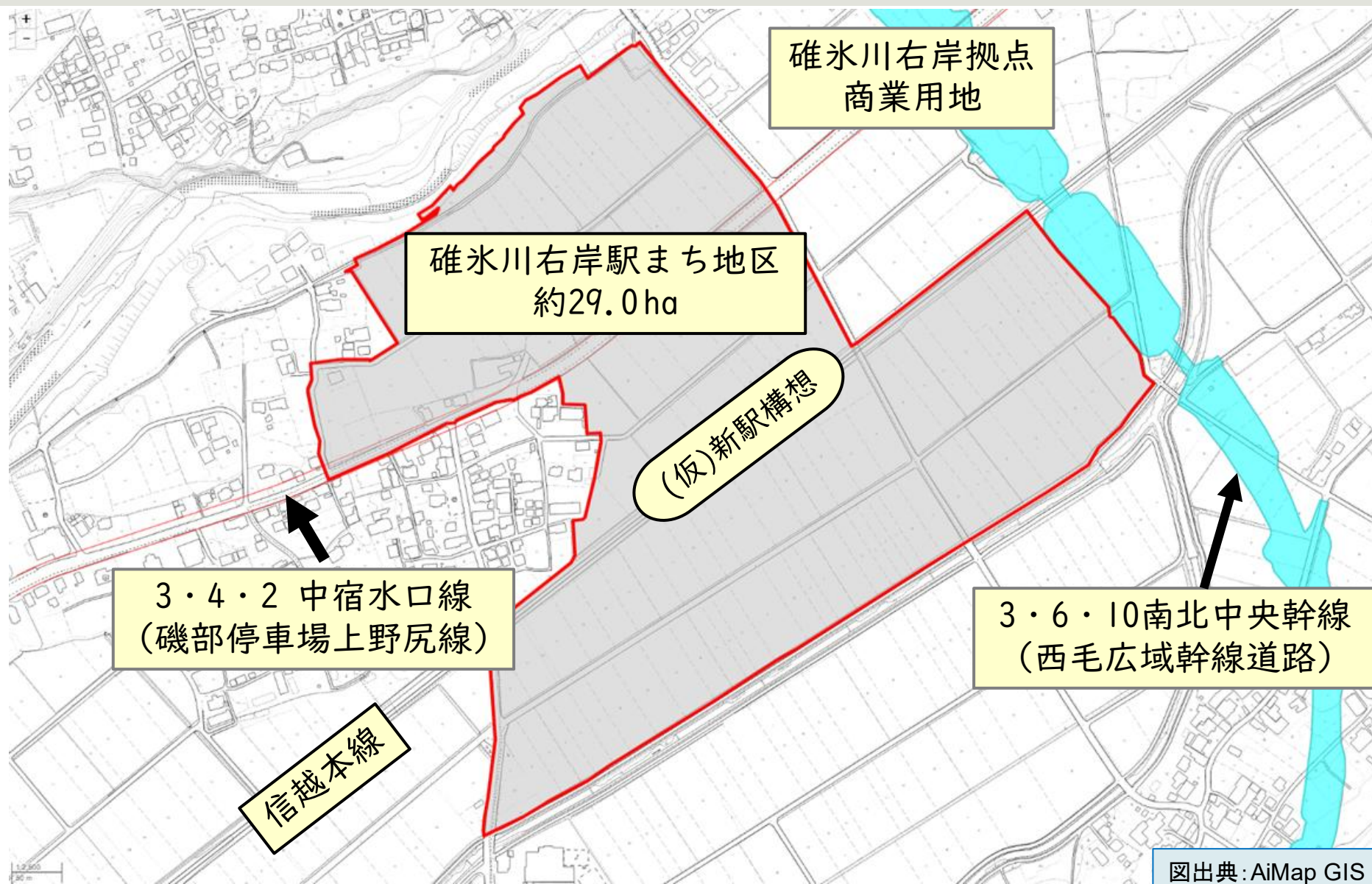
- 地区の概要について
- 用途地域について
- 今回の用途地域の指定について
- 本日のまとめ

地区の概要

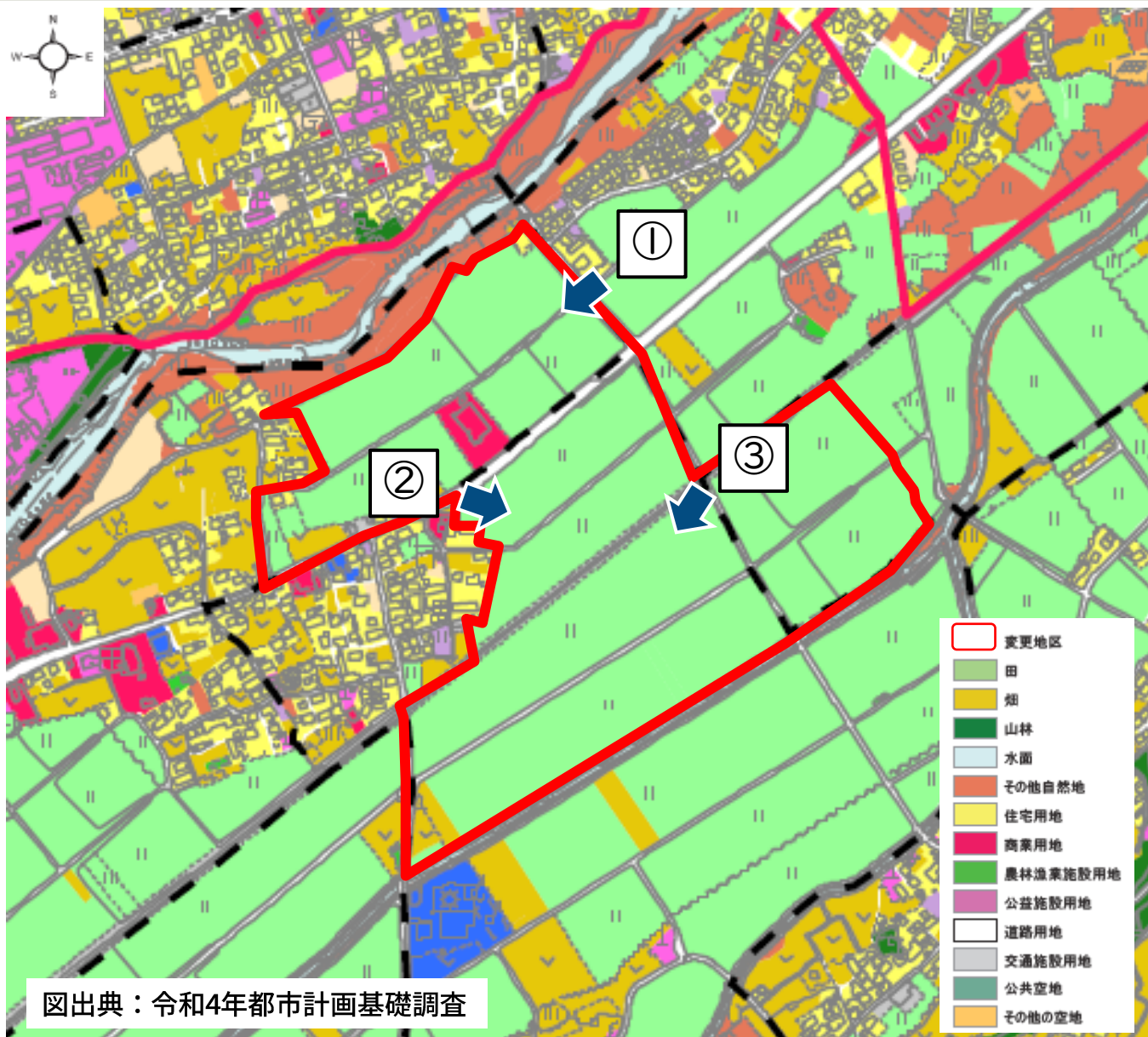
地区の概要



地区の概要 地区の位置・規模(拡大)



地区の概要 地区の位置・規模



現地写真



地区の概要

都市計画マスタープランの位置づけ

● マスタープランにおける分野別基本方針

コンパクト・プラス・ネットワークの
基本方針図



該当地区を含む新駅構想一帯は
「都市拠点」に位置付け

◆都市拠点

安中市役所・安中駅周辺においては、
市の中心的な拠点として、**枢要な公共公益施設や生活利便施設等**の高次都市機能の
集約再配置、機能強化を重点的に進める

交通結節点としての安中駅の機能の維持と
設置を検討している**新駅による機能強化**、
また公共交通の利便性向上を図り、市民を
はじめ多くの来訪者が交流しにぎわう都市
拠点を形成する

図出典：安中市都市計画マスタープラン令和7年 6月

地区の概要

都市計画マスタープランの位置づけ

● マスタープランにおける分野別基本方針

土地利用の基本方針図



図出典：安中市都市計画マスタープラン令和7年 6月

◆ 都市的土地利用の基本方針

地域の生活利便サービスと広域的な道路沿道サービスを提供する**商業・業務機能と居住機能の計画的な立地誘導**を図る

◆ 自然的土地利用の基本方針

J R 信越本線の安中駅～碓部駅間における**新駅構想を踏まえ、地域の活性化と生活利便性の向上を図る新たな開発**について検討を進める

開発検討にあたっては、用途地域や特定用途制限地域等の**土地利用制度の活用による適切な土地利用の誘導と道路等都市基盤の整備**を一体的に進める

用途地域について

• 用途地域とは

住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの
用途地域が指定されると**建てられる建物の種類**が決まる

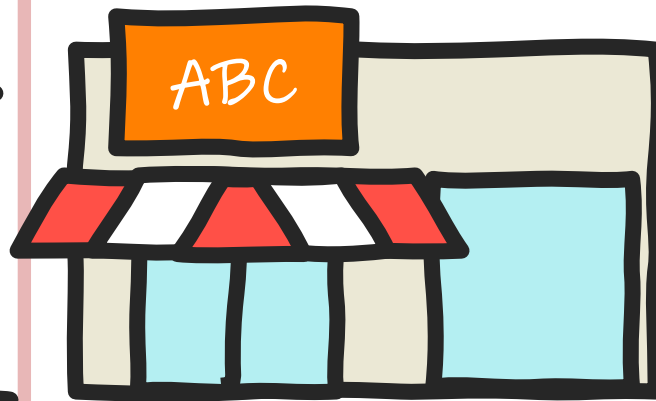
主に 3 種類

今回の指定

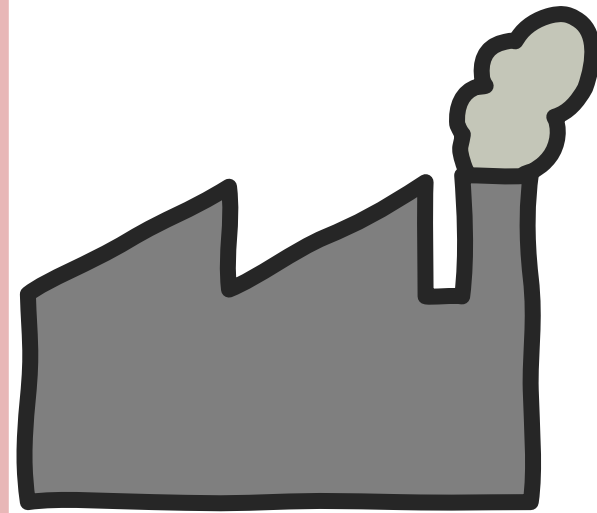
• 住居系用途地域



• 商業系用途地域



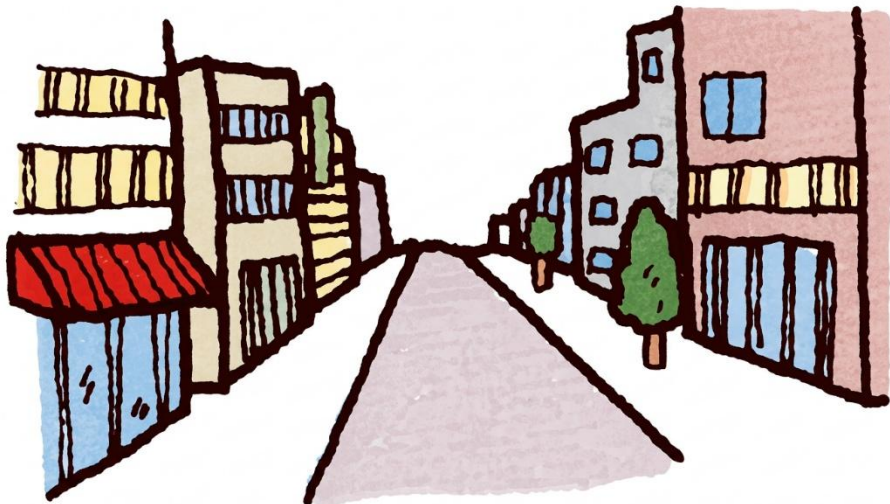
• 工業系用途地域



用途地域について

【商業系用途地域】

近隣商業地域



近隣住民が、日用品の買い物などをするための地域。

住宅や店舗のほか小規模の工場も建設可能。

今回の指定

図出典: 未来に向けたまちづくりのために (公財)都市計画協会

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。

住宅や小規模の工場も建設可能。

用途地域について

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積・階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	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	用途地域指定のない区域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	○	①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 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く
	床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	④	○	
	床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	④	○	
	床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	④	○	
	床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	④	○	
事務所等	床面積が 10,000㎡を超えるもの								○	○	○			○	① 2階以下
	床面積が 1,500㎡以下のもの			①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	床面積が 3,000㎡を超えるもの					○	○	○		○	○	○	○	○	① 3,000㎡以下
	ホテル、旅館				①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
風俗施設・遊技施設	カラオケボックス等					①	①	○	○	○	○	①	①	①	① 10,000㎡以下 ① 10,000㎡以下 ② 客席200㎡未満 ② 10,000㎡以下 ① 個室付浴場等を除く
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					①	①	○	○	○	○	①	①	①	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等					①		○	○	○	○		②	②	
	キャバレー、個室付浴場等								○	①			○	①	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院・学校等	病院、大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館、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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	自家用倉庫			①	②	○	○	③	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下 ③農産物等を貯蔵するものに限り 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③農産物を生産、集荷、処理、貯蔵するものに限り 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	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	③	②	②	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場									○	○	○	○	○	
	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					①	①	②	③	③	○	○	○	○	
	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			①	②	○	○		○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量がやや多い施設										○	○	○	○	
	量が多い施設											○	○	○	

注 本表は建築基準法における制限の一部を示したものであり、すべての制限について掲載したものではありません。

用途地域について

【商業系用途地域】

図出典: 未来に向けたまちづくりのために (公財)都市計画協会

近隣商業地域



近隣住民が、日用品の買い物などをするための地域。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建設可能。

地区計画

地区計画とは・・・地区ごとのまちづくりのルールを定める都市計画制度のこと。

地区の実情に応じたきめ細かいまちづくりができる。

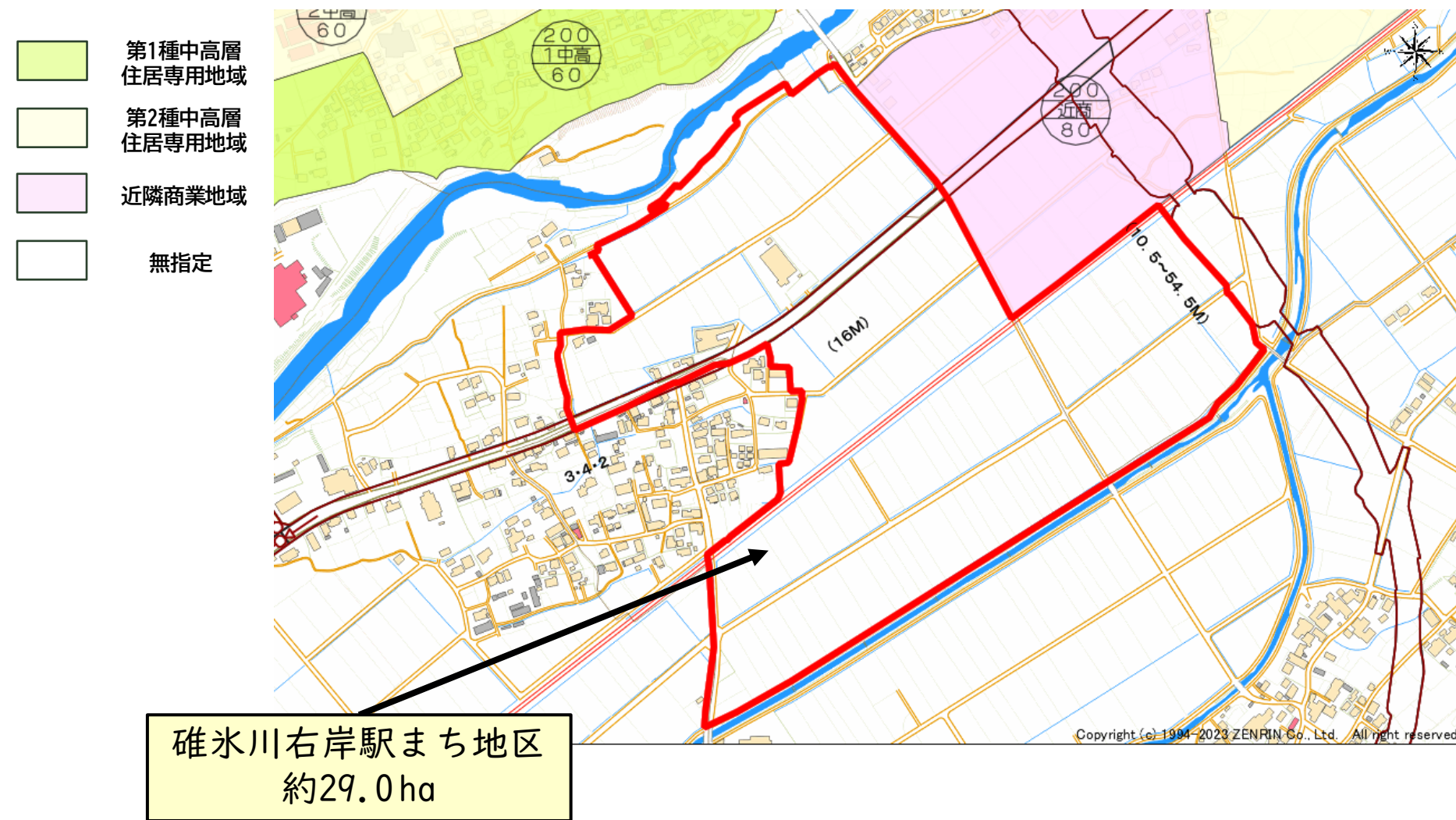
地区計画の例

- 駅前にふさわしい建物の種類を定める
- 地区内をこまかくブロック分けするなど

今回の用途地域の指定について

今回の用途地域の指定について

16



図出典: AiMap GIS

今回の用途地域の指定について

● 用途地域を指定する理由

安中市都市計画マスタープランにおいて、
土地利用の配置・誘導方針を以下のように定めています。

➤ 都市拠点

公共公益施設や生活利便施設等の高次都市機能の集約再配置、
新駅による機能強化、公共交通の利便性向上



地域の活性化と生活利便性の向上を図る新たな開発

新駅設置、西毛広域幹線道路の整備による急速な市街化の恐れ



用途地域を定めることで

駅の周辺用地として適切なまちづくりを目指す

今回の用途地域の指定について

● 近隣商業地域を指定する理由

安中市都市計画マスタープランにおいて、
土地利用の配置・誘導方針を以下のように定めています

都市拠点として

市の中心的な拠点として、公共公益施設や生活利便施設等の機能強化
市民をはじめ多くの来訪者が交流し
にぎわう都市拠点を形成

土地利用方針として

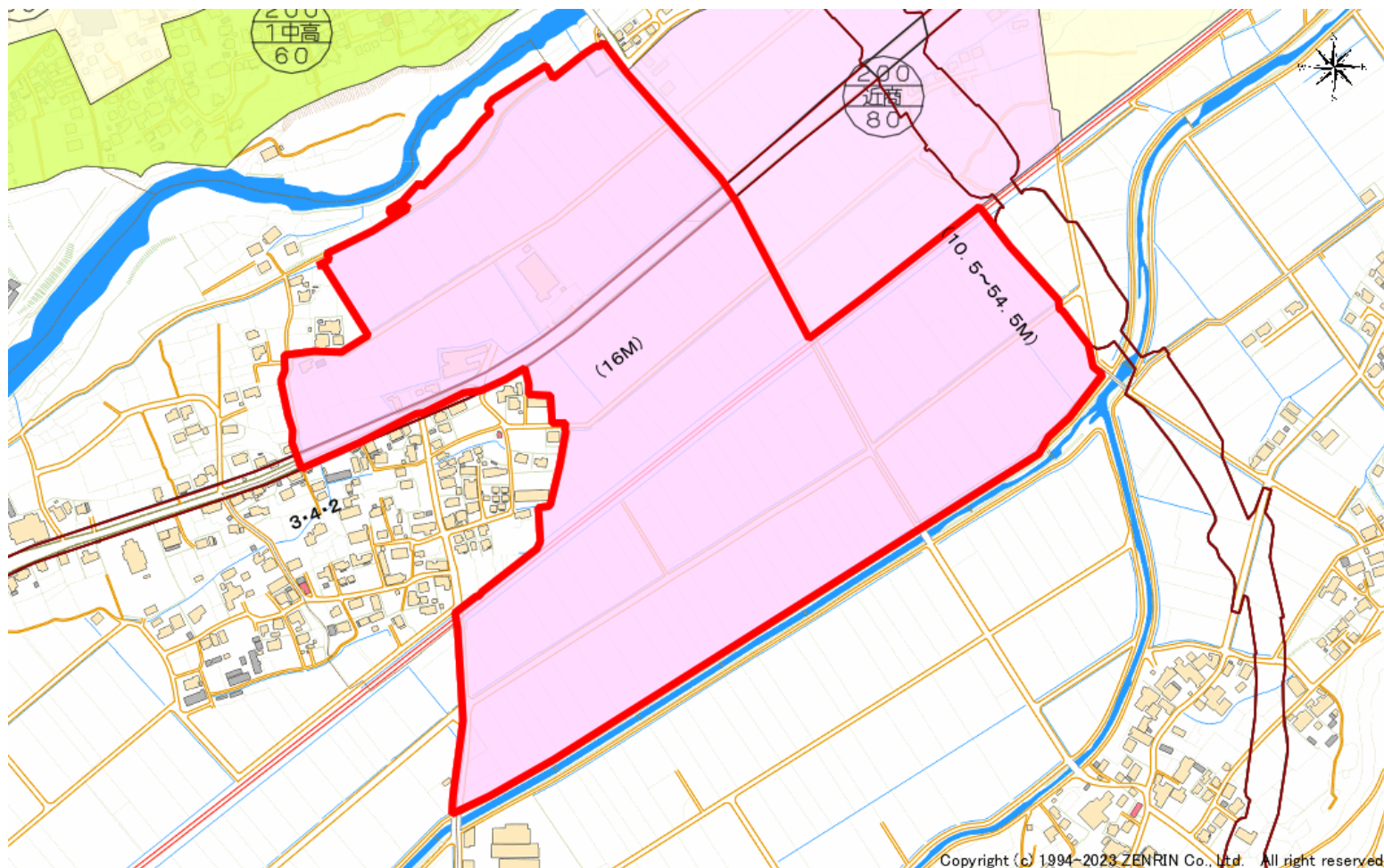
地域の生活利便サービスと広域的な
道路沿道サービスを提供する商業・
業務機能と居住機能の計画的な立地
誘導を図る

- ・ 生活利便と沿道サービスの集積を促し、計画的な居住機能と調和した賑わいある拠点形成を具体化したい

近隣商業地域として用途地域指定

用途指定前後のイメージ図

- 第1種中高層
住居専用地域
- 第2種中高層
住居専用地域
- 近隣商業地域
- 無指定



図出典: AiMap GIS

今回の用途地域の指定について

・ 今後の予定

1 地権者への同意確認の実施 (説明会終了後、順次郵送)

- ・ 「用途地域（近隣商業地域）」を指定することの意向調査として実施
 - ・ 耕作者の意向調査も兼ねて実施
- ※土地を買収して良いか等の意向調査ではない

用途地域指定にむけた各種調整

- ・ 群馬県との農林調整
- ・ 地区計画など用途地域指定以外の都市計画手法の併用を検討

2 同意書や各種調整をふまえ、最適な用途地域指定方法を決定

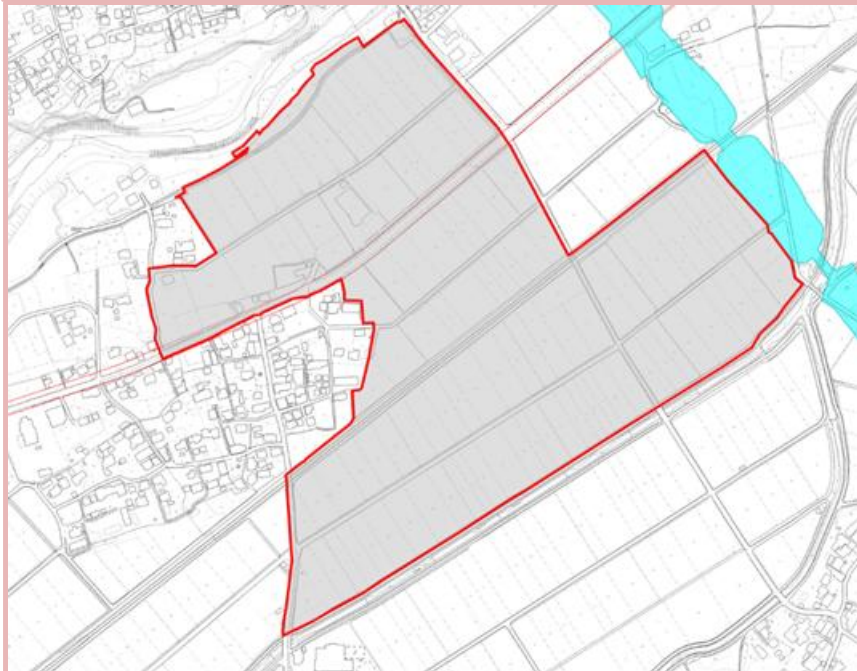
3 条件が整ったエリアについて用途地域指定

4 民間企業との連携も視野に入れ、最適な開発手法による開発

本日のまとめ

用途地域指定に関する説明会(まとめ)

【碓氷川右岸駅まち地区】 該当エリア



地区概要

面積：約29.0ha

用途地域：無指定

該当地区：

安中 (字一本木、儘下)

大竹 (字柳沢、水口、水口前、
昆沙門、字東平、沢谷戸)

下磯部 (字川原田、沼田)

今後の予定

1. **【近隣商業地域】** の用途地域の指定を進めていきます
2. 必ずしもエリア全域を指定するとは限りません
 > 条件の整った地域から、順番に用途指定を行ってゆくこともあります
3. 今後**同意確認書を送付します**のでご回答ください
 > この同意確認書は「用途地域を指定すること」についての意向調査であり、「土地を買収して良いか」等の意向調査ではありません
4. 開発にあたって **民間企業と連携**して取り組む手法も検討しています

ご清聴ありがとうございました

令和8年8月

安中市まちづくり部都市計画課

お問い合わせ先：安中市役所まちづくり部都市計画課

住所：〒379-0192 群馬県安中市安中2丁目13-7（新庁舎2階）

電話番号：027-382-1111（代表） E-mail：toshikeikaku@city.annaka.lg.jp