

ふじおかの都市計画



藤岡市

<目 次>

I 藤岡市の概要

1. 沿革	1
2. 位置及び規模	2
3. 人口及び世帯数	3

II 藤岡市の都市計画の概要

1. 都市計画	4
(1) 藤岡市の都市計画の沿革	
(2) 都市計画区域	
(3) 都市計画の決定	

III 都市計画の方針

1. 都市計画の位置づけ	7
2. 都市計画区域マスタープラン	7
3. 藤岡市都市計画マスタープラン	9

IV 土地利用

1. 区域区分	11
2. 用途地域	11
3. 風致地区	16
4. 特別緑地保全地区	16

V 都市施設

1. 都市施設	17
2. 都市計画道路	17
3. 都市計画公園・緑地	21
4. 下水道	24
5. ごみ焼却場	24
6. 火葬場	25

VI 市街地開発事業

1. 市街地開発事業	26
2. 土地区画整理事業	26

VII 地区計画

1. 地区計画	27
(1) 中地区地区計画	
(2) 森南地区地区計画	
(3) 東平井工業団地第二期地区地区計画	
(4) 西部工業団地(第3期)地区地区計画	
(5) 藤岡インターチェンジ西産業団地(第2期)北地区地区計画	
(6) 藤岡インターチェンジ西産業団地(第2期)南地区地区計画	

VIII 景観形成

1. 景観計画	31
2. 屋外広告物条例	33

IX まちづくり関連計画・法令等

1. 立地適正化計画	34
2. 国土利用計画法	36
3. 公有地の拡大の推進に関する法律	37
4. 地価公示・地価調査	38
5. 開発許可制度	38
(1) 開発許可基準	
(2) 産業振興市の指定	
(3) 大規模指定既存集落制度	

参考資料

航空写真による藤岡市の50年の変化	40
-------------------	----

I 藤岡市の概要

1. 沿革

本市は古くから栄えた歴史を有し、国指定史跡である七輿山古墳、白石稻荷山古墳、本郷埴輪窯址、譲原石器時代住居跡をはじめ、古墳や国分寺瓦などを焼いた窯跡の史跡が多く残されています。

また、明治時代には、高山社の創立者高山長五郎が、近代的な養蚕法である清温育の技術を全国へ普及させ、その発祥の地である「高山社跡」は、平成26年度に「富岡製糸場と絹遺産群」として世界文化遺産に登録されました。

本市域の変遷は、明治22年の町村制施行と同時に藤岡町と小林村が合併し藤岡町、鬼石町と浄法寺村が合併し鬼石町となりました。その後、昭和29年4月1日に藤岡町、神流村、小野村、美土里村、美九里村の5町村が合併し、藤岡市制を施行しました。昭和30年3月1日には平井村及び日野村を編入し、平成18年1月1日には旧鬼石町との合併により現在の藤岡市となりました。



市域の変遷

年月日	旧藤岡市	旧鬼石町	市域面積
明治22年 4月 1日	藤岡町、神流村、小野村、美土里村、美九里村、平井村、日野村の発足	鬼石町、三波川村、美原村の発足	
昭和29年 4月 1日	藤岡町、神流村、小野村、美土里村、美九里村の1町4村をもって藤岡市を設置 市制施行		51.90 km ²
昭和29年10月 1日		鬼石町、三波川村、美原村の1町2村をもって鬼石町を設置 町制施行	52.45 km ²
昭和30年 3月 1日	平井村、日野村を編入		128.30 km ²
昭和31年12月 1日	立石新田の一部を多野郡新町へ区域変更		127.71 km ²
昭和63年10月 1日	国土地理院により地積変更		127.72 km ²
平成 7年 1月24日	国土地理院により地積変更		127.64 km ²
平成18年 1月 1日	藤岡市と鬼石町の合併		180.09 km ²
平成26年10月 1日	国土地理院により地積変更(電子国土基本図より策定 H27.3.6 公表)		180.29 km ²

2. 位置及び規模

本市は、群馬県の南西部に位置し、総面積は180.29km²で、東側は埼玉県上里町や神川町、西側は甘楽町や下仁田町、南側は神流町や埼玉県秩父市、北側は高崎市や玉村町と接しています。

本市の北部では、日本の中央の南北軸である関越自動車道と東西軸である上信越自動車道、北関東自動車道により十字軸が形成され、高速交通網の結節地点として、東京方面からの「群馬の玄関口」を担う一方で、南西部は、主要山岳である赤久縄山(1,523m)と御荷鉾山(1,287m)を有しているため標高が高く市街地を含む平野部は、三方向を鐮川、烏川、神流川に囲まれ、南部には首都圏の水がめである下久保ダムを有し、優れた広域交通利便性と豊かな自然をあわせもつ都市といえます。



東京より100km圏内であり、昭和45年に首都圏整備法に基づく政策区域（都市開発区域）に指定され、昭和48年都市計画法に基づく、線引き指定都市となり、昭和62年に線引きを行ないました。

市役所の位置	経度・緯度
藤岡市中栗須327	東経139度 4分29秒
	北緯 36度15分30秒
鬼石支所の位置	経度・緯度
藤岡市鬼石170-1	東経139度 3分40秒
	北緯 36度 9分18秒

藤岡市の位置

東西	地名	経度（東経）	南北	地名	緯度（北緯）
極東	岡之郷	139度 6分40秒	極南	坂原	36度 6分56秒
極西	上日野	138度48分34秒	極北	中島	36度17分28秒

3. 人口及び世帯数

本市の人口の推移をみると、国勢調査の結果から旧藤岡市では、平成12年をピークに減少傾向にあります。旧鬼石町では昭和45年以前より一貫して減少傾向にあり、両市町を合計しても平成7年の70,528人をピークに減少傾向にあります。

一方、世帯数は旧鬼石町で緩やかな減少傾向にあるものの、両市町合計では一貫して増加傾向にあります。

このことから、1世帯当たりの人数が減少傾向にあり、全国的な傾向である核家族化が本市においても進行していることがうかがえます。

また、人口集中地区(DID地区)の人口は、総人口が減少傾向にある平成7年以降においても増加傾向にありましたが、平成27年に減少に転じており、今後の中心市街地の人口推移に注視することが求められます。

市街地区別人口等調査

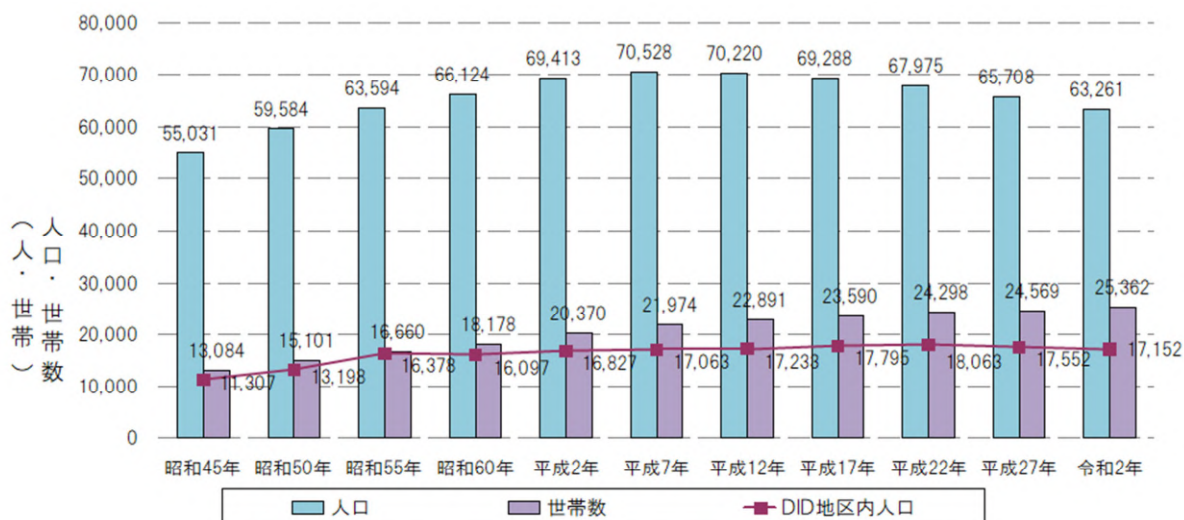
(単位 人口:人、世帯数:世帯、世帯当人数:人/世帯)

区分	区域	年度別人数											
		昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	
行政区域	旧藤岡市	人口	44,311	49,169	54,022	57,082	60,981	62,676	62,951	62,480	61,875	60,253	58,391
		(世帯数)	(10,554)	(12,582)	(14,249)	(15,775)	(18,035)	(19,634)	(20,590)	(21,273)	(22,138)	(22,499)	(23,342)
		[世帯当人数]	[4.20]	[3.91]	[3.79]	[3.62]	[3.38]	[3.19]	[3.06]	[2.94]	[2.79]	[2.68]	[2.50]
		[DID地区内人口]	[11,307]	[13,198]	[16,378]	[16,097]	[16,827]	[17,063]	[17,233]	[17,795]	[18,063]	[17,552]	[17,152]
	旧鬼石町	人口	10,720	10,415	9,572	9,042	8,432	7,852	7,269	6,808	6,100	5,455	4,870
		(世帯数)	(2,530)	(2,519)	(2,411)	(2,403)	(2,335)	(2,340)	(2,301)	(2,317)	(2,160)	(2,070)	(2,020)
		[世帯当人数]	[4.24]	[4.13]	[3.97]	[3.76]	[3.61]	[3.36]	[3.16]	[2.94]	[2.82]	[2.64]	[2.41]
		[DID地区内人口]	[11,307]	[13,198]	[16,378]	[16,097]	[16,827]	[17,063]	[17,233]	[17,795]	[18,063]	[17,552]	[17,152]
	合計	人口	55,031	59,584	63,594	66,124	69,413	70,528	70,220	69,288	67,975	65,708	63,261
		(世帯数)	(13,084)	(15,101)	(16,660)	(18,178)	(20,370)	(21,974)	(22,891)	(23,590)	(24,298)	(24,569)	(25,362)
		[世帯当人数]	[4.21]	[3.95]	[3.82]	[3.64]	[3.41]	[3.21]	[3.07]	[2.94]	[2.80]	[2.67]	[2.49]
		[DID地区内人口]	[11,307]	[13,198]	[16,378]	[16,097]	[16,827]	[17,063]	[17,233]	[17,795]	[18,063]	[17,552]	[17,152]
都市計画区域	旧藤岡市	41,801	46,384	50,962	54,559	58,188	60,035	60,580	60,334	59,974	58,952	57,126	
	旧鬼石町	7,477	7,264	6,676	6,269	5,883	5,563	5,159	5,075	4,542	4,372	3,708	
	合計	49,278	53,648	57,638	60,828	64,071	65,598	65,739	65,409	64,516	63,324	60,834	
市街化区域	旧藤岡市	昭和62年7月1日繰引き				23,087	23,078	25,799	23,445	23,836	24,070	24,446	
	旧鬼石町	非繰引き											
	合計					23,087	23,078	25,799	23,445	23,836	24,070	24,446	
市街化調整区域	旧藤岡市	昭和62年7月1日繰引き				35,101	36,957	34,781	36,889	36,138	34,882	32,680	
	旧鬼石町	非繰引き											
	合計					35,101	36,957	34,781	36,889	36,138	34,882	32,680	

資料：国勢調査、都市計画基礎調査

※1. 平成18年1月1日、旧藤岡市、旧鬼石町の合併により、数値については旧市町別、合算したものとす。

※2. DID地区とは、原則として人口密度が1km²当たり4,000人以上の国勢調査基本単位等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。



II 藤岡市の都市計画の概要

1. 都市計画

都市計画とは、都市の将来像を想定し、それに必要な規制あるいは整備を行い、都市の秩序ある発展を適正に誘導する方法もしくは手段です。

都市計画法第4条では、『「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画』と定義しており、都市計画を定めるにあたっては、県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」や、市が定める「総合計画」や「都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)」に適合することが必要とされています。

※ 都市計画法は、「都市計画」を遂行するうえで必要となる都市計画の内容、手続き、制限、事業等を規定したものです。

(1) 藤岡市の都市計画の沿革

本市の都市計画は、昭和26年に旧藤岡町、旧神流村、旧小野村、旧美土里村、旧美九里村の5町村で「藤岡都市計画区域」の指定を受け、昭和30年の旧日野村、旧平井村の編入にともない、両村を含めた市域全域を「藤岡都市計画区域」としました。その後、隣接の旧鬼石町の一部を含め、拡大を図りましたが、都市計画事業の見込みのない旧日野村、旧美九里村、旧鬼石町の山間部を除外しました。昭和48年には旧藤岡市域と旧鬼石町域を分割し、現在の「藤岡都市計画区域」と「鬼石都市計画区域」に至っています。

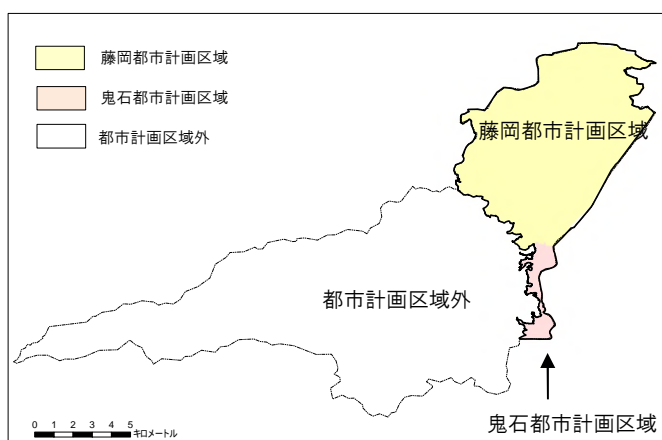
「藤岡都市計画区域」は、昭和45年に「首都圏整備法」に基づく「都市開発区域」に指定され、昭和48年「都市計画法」による「線引き指定区域」となり、昭和62年7月1日に市街化区域と市街化調整区域の区域区分制度を実施し、同時に市街化区域内を8種類の用途地域の指定を行ないました。その後、平成4年の都市計画法及び建築基準法の一部改正により、8種類の用途地域が12種類の用途地域に細分化されたことから、「藤岡都市計画区域」の「市街化区域」も平成8年に11種類の新用途地域の指定替えを行ないました。

(2) 都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画法その他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域で、都市の自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を、県知事が指定します。

本市では、行政区域18,029haの内「藤岡都市計画区域」5,445haと「鬼石都市計画区域」357haの2つの都市計画区域が存在します。

「藤岡都市計画区域」は、区域区分(線引き)を設け、用途地域を設定していますが、「鬼石都市計画区域」は、区域区分を設けない、いわゆる非線引き都市計画区域となっています。



藤岡都市計画区域及び鬼石都市計画区域の変遷

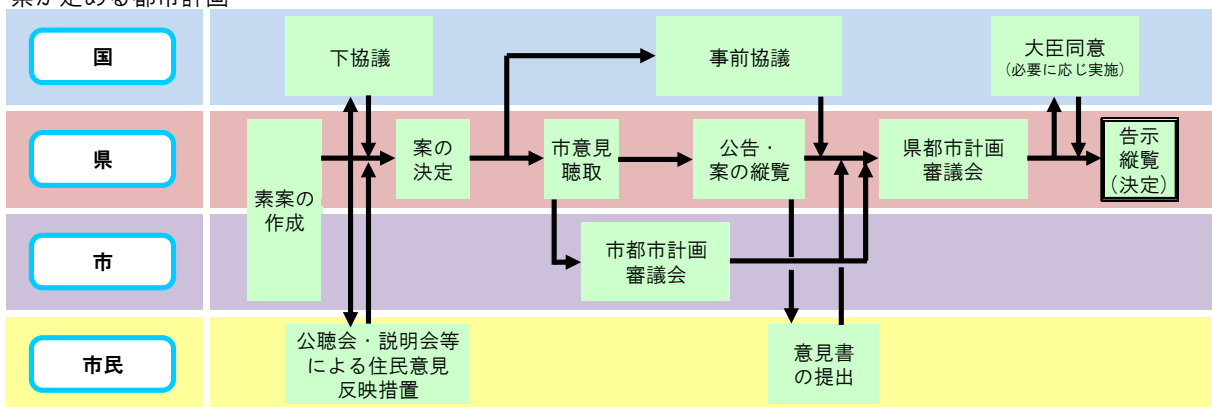
告示年月日 告示番号	面積(ha)		摘要
	藤岡都市 計画区域	鬼石都市 計画区域	
昭和26年3月14日 建設省告示第117号	5,190		旧藤岡町、旧神流村、旧小野村 旧美土里村、旧美九里村
昭和32年12月27日 建設省告示第1767号	8,220		昭和30年4月1日旧平井村、旧日野村の 合併につき、旧平井村の全部及び旧日野 村の一部を加える
昭和35年12月15日 建設省告示2640号	9,116		旧鬼石町の一部896haを加える
昭和44年5月20日 建設省告示2175号	5,810		山間部(旧美九里村、旧日野村、旧鬼石 町の一部)を除外
昭和48年10月31日 群馬県公告	5,453	357	藤岡都市計画区域、鬼石都市計画区域を 分割
平成11年8月24日 群馬県公告	5,445		国土地理院測図更新による行政区域の変 更に伴う変更

(3) 都市計画の決定

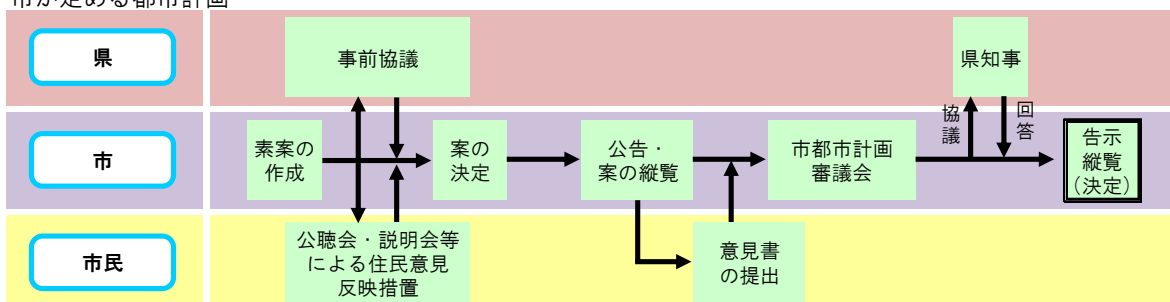
都市計画の中で、広域的に定めるべきもの及び根幹的な都市施設等については、県知事が市町村長の意見を聞き、一定の条件の場合には国土交通大臣の同意を得て定め、その他のものについては、市町村長が県知事との協議を経て定めることとなっています。

都市計画の決定にあたっては、住民意見を十分尊重し、反映させるため、住民の意見を述べる機会を設けるとともに、「県決定」については、群馬県都市計画審議会を、「市町村決定」については、市町村都市計画審議会の議を経ることとなっています。

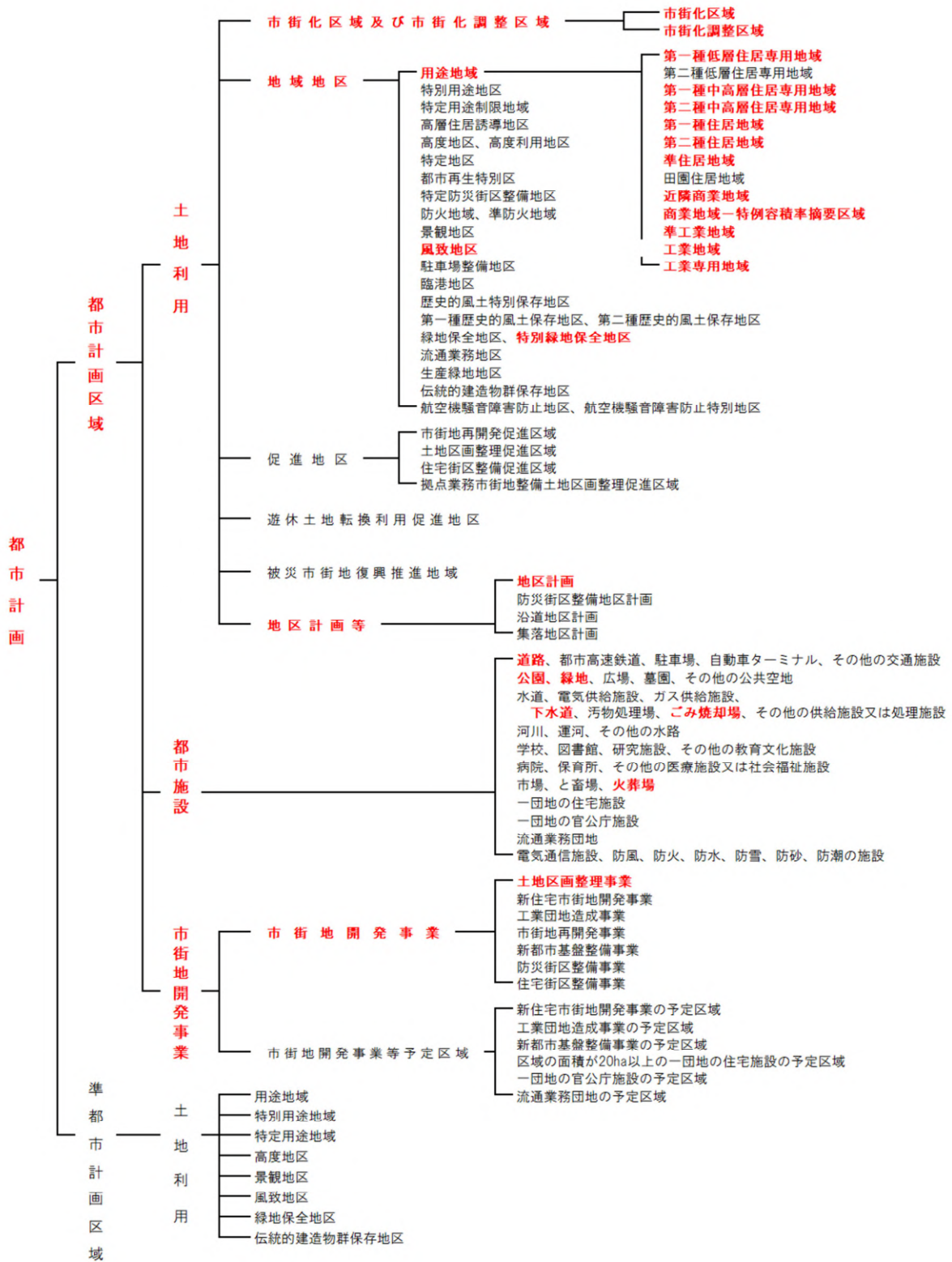
県が定める都市計画



市が定める都市計画



都市計画法による都市計画一覧



※赤字は、現在藤岡市において決定されているものです。

III 都市計画の方針

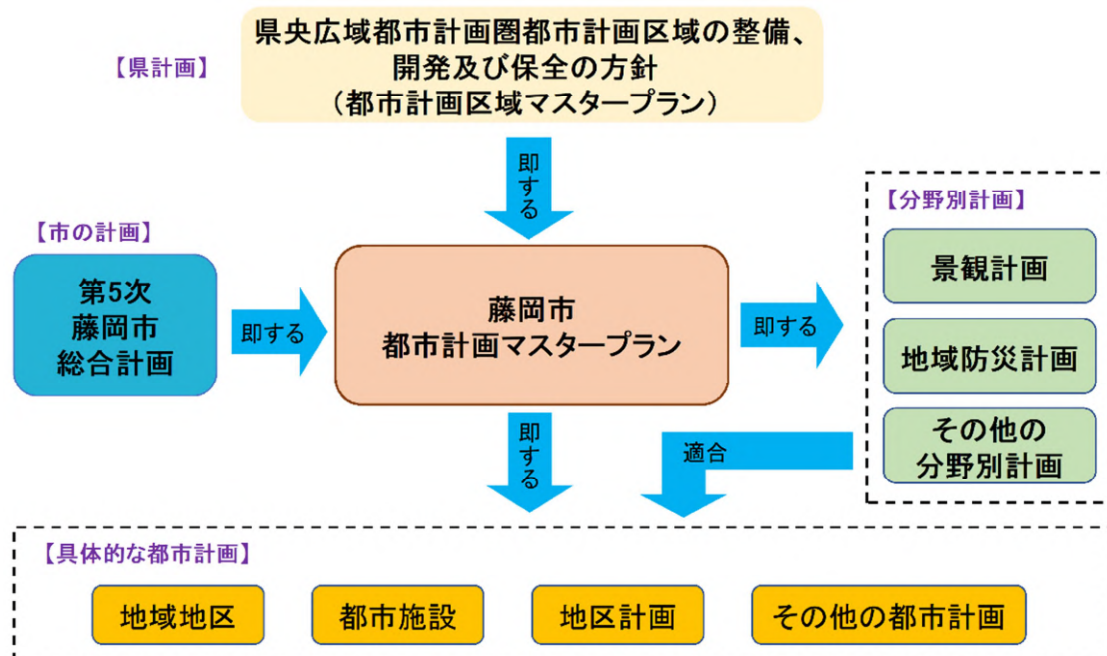
1. 都市計画の位置づけ

都市計画の目的は、土地の利用についての制限を定め、道路や公園、緑地などを適正に配置することにより、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保しようとするものです。

市の都市計画に関連する都市づくりは、都市計画法第18条の2に定められた法定計画である「都市計画に関する基本的な方針」(以下「都市計画マスタープラン」)に即して行われます。

都市計画マスタープランの上位計画として、都市計画法第6条の2の規定に基づき、県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「都市計画区域マスタープラン」)、市が策定する「総合計画」などがあります。

この『藤岡市都市計画マスタープラン』に示された方針は、用途地域、地区計画、都市施設などの具体的な都市計画の決定と、その都市計画に基づく都市計画事業、開発・建築の規制誘導などを通じて実現されます。



2. 都市計画区域マスタープラン

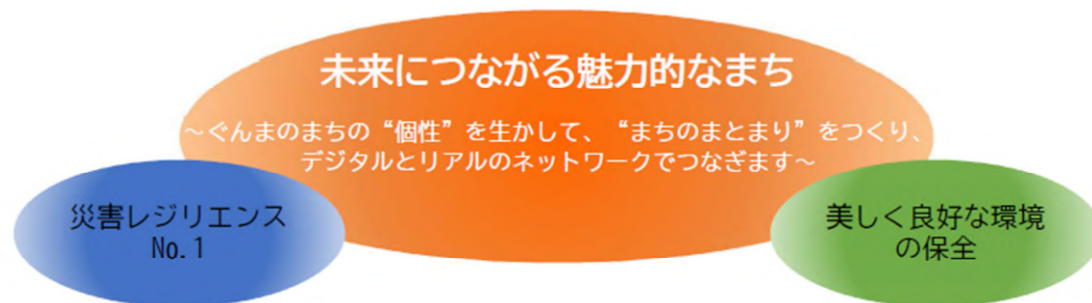
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が「都市計画区域における都市づくりの基本的な方向性」を定めるものです。これに位置づけられた内容に即して市街化調整区域から市街化区域への編入などを行います。

群馬県では複数都市計画区域を含む「広域都市計画圏」を4つの圏域で設定しており、藤岡都市計画区域、鬼石都市計画区域は右図のとおり、県央広域都市計画圏に含まれています。



□ 県央広域都市計画圏における都市づくりの目標・将来像・基本方針

県央広域都市計画圏の都市づくりの現状や都市づくりを取り巻く新たな潮流を踏まえ、都市づくりの目標、将来像及び基本方針を次のように設定する。



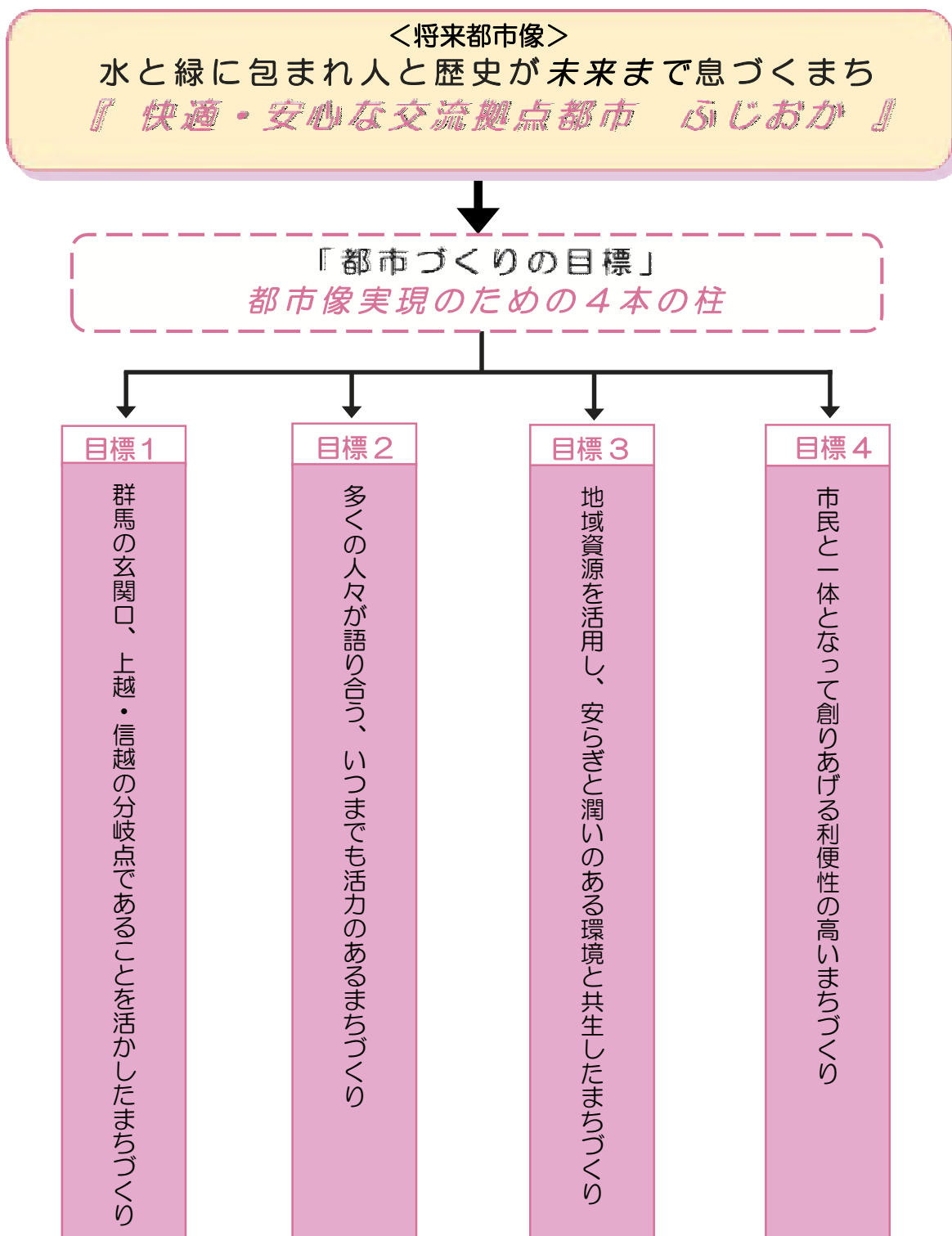
	将来像	基本方針
土地利用	生活に必要な都市機能が整い多様な暮らし方や働き方が可能な生活利便性の高い社会	まちのまとまりの形成と県全体の経済を支える産業の創出
交通	ニューノーマルにも対応した県民生活やニーズに対応した多様な移動手段が選択できる社会	居住者や来訪者のための移動環境整備と土地利用と連携した交通体系の形成
都市防災	災害レジリエンスを高め安全な生活と安定した経済活動が可能な社会	災害時にも都市機能が守られる安全・安心な都市構造の形成と防災・減災対策の推進
都市環境・空間形成	地球温暖化にも適応し、地域の価値を高め、自然と共生する社会	地球温暖化への対応と既存ストック（都市アセット）を生かした、都市の中でも緑が配置され、個性的で質の高い、快適な都市空間への再構築
都市経営	人と人、人と地域のつながりがデジタルとリアルでネットワークされた社会	コンパクトで効率的な都市経営と新技術・新制度の積極的な実装と効果的な活用

3. 藤岡市都市計画マスタープラン

□都市づくりの目標

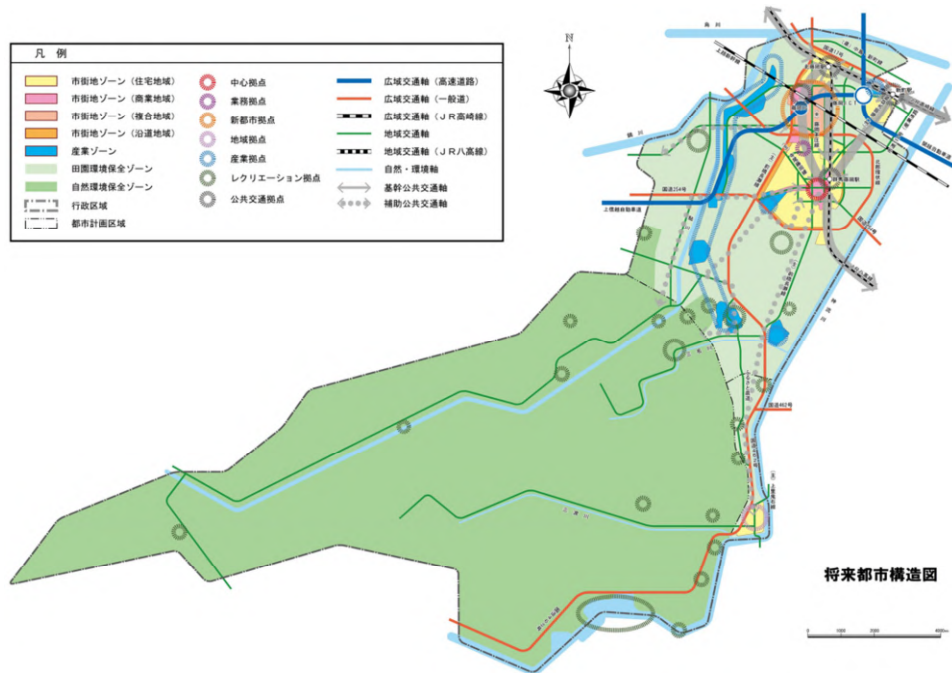
藤岡市都市計画マスタープランでは、まちづくりを進める上では、市民と行政のそれぞれが主体的に関わり、明るい未来を語り合いながら、ともに力や知恵を出し合う協働のまちづくりに取り組んでいくことが求められるとしています。

こうした背景を踏まえて、本市のまちづくりのテーマを“水と緑に包まれ人と歴史が息づくまち『快適・安心な交流拠点都市 ふじおか』”として、この将来都市像の理念を踏まえ、4つの「都市づくりの目標」を掲げます。



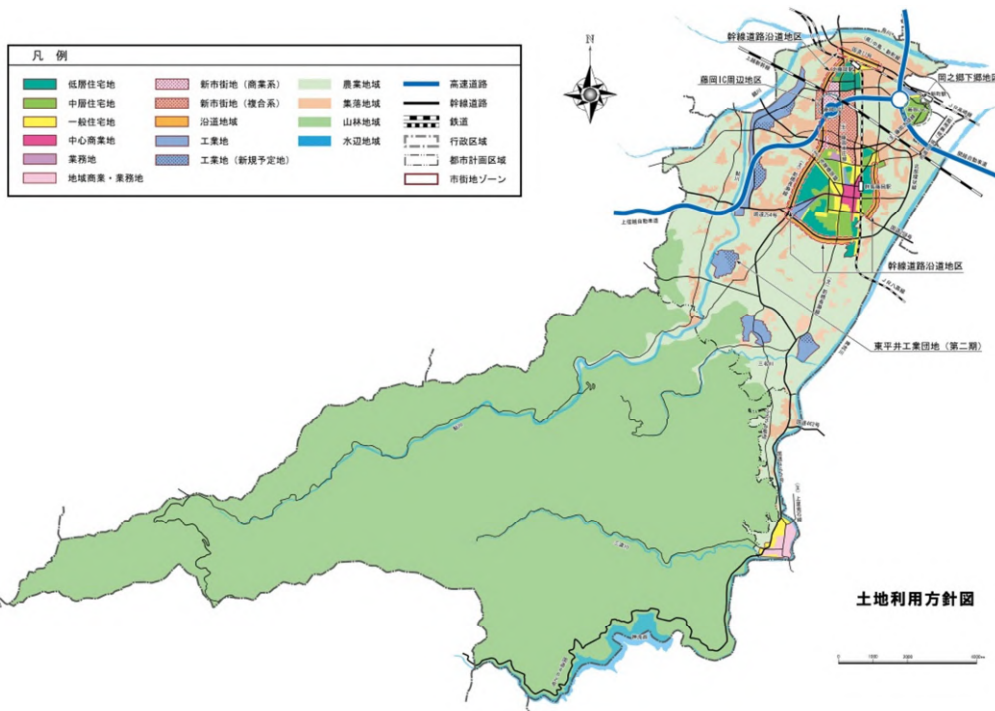
□将来都市構造図

「都市づくりの目標の実現に向けて、市域の将来の土地利用の骨格と、市の拠点や近隣都市間を結ぶ軸等をあらわす「将来都市構造」を示します。



□土地利用の基本方針

「将来土地利用(ゾーニング)」と「拠点」「軸」におけるそれぞれの位置づけを踏まえ、土地利用に関する具体的な方針を示します。



IV 土地利用

1. 区域区分

都市計画区域内について無秩序な市街化を防ぎ、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する制度を区域区分(線引き制度)といいます。

市街化区域はすでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先かつ計画的に市街化を図る区域です。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

「藤岡都市計画区域」は、昭和48年3月31日線引き指定都市となり、昭和62年7月1日に線引きを実施し現在市街化区域面積約916ha、市街化調整区域面積約4,529haとなっています。

藤岡都市計画区域・区域区分の変遷

告示年月日 告示番号	面積(ha)		摘要
	市街化区域	市街化調整区域	
昭和62年7月1日 群馬県告示第389号	742	4,711	・藤岡都市計画区域区分の設定
平成3年1月11日 群馬県告示第18号	767	4,686	・牛田地区24.2ha市街化区域編入 ・岡之郷新田地区0.1ha市街化区域編入 ・岡之郷内河原地区1.0ha市街化区域編入
平成7年3月17日 群馬県告示第170号	794	4,659	・東平井地区27.2ha市街化区域編入
平成11年8月24日 群馬県告示第494号	807	4,638	・インタチェンジ周辺地区12.5ha市街化区域編入 ・本郷地区0.03ha市街化区域編入
平成21年8月11日 群馬県告示第319号	864	4,581	・三本木工業団地地区48.5ha市街化区域編入 ・中栗須南部地区8.4ha市街化区域編入
平成30年1月19日 群馬県告示第15号	883	4,562	・藤岡インタチェンジ西地区19.4ha市街化区域編入
令和2年11月6日 群馬県告示第297号	889	4,556	・東平井工業団地第二期地区6.2ha市街化区域編入
令和8年2月27日 群馬県告示第44号	916	4,529	・西部工業団地(第3期)地区16.2ha市街化区域編入 ・藤岡インタチェンジ西産業団地(第2期)北地区5.8ha市街化区域編入 ・藤岡インタチェンジ西産業団地(第2期)南地区5.2ha市街化区域編入














2. 用途地域

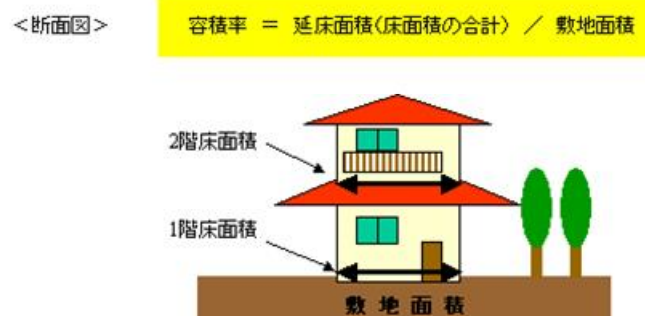
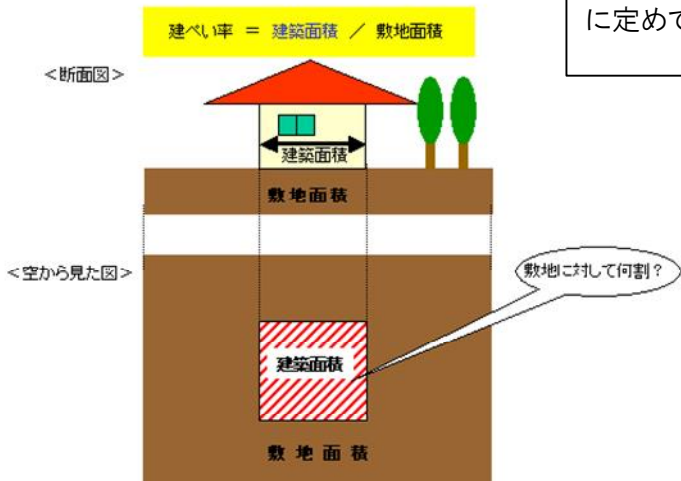
都市計画法の地域地区のひとつで、土地や建物の用途に一定の制限を加え、各地域がもつとも経済的・能率的な用途に供されることを期して指定するものです。これによって、各種用途の混在による不便不利、能率の低下、不衛生と不愉快、都市環境の悪化などを防ごうとするものです。

平成29年4月の都市計画法の改正で用途地域は13種類となりましたが、「藤岡都市計画区域」では、11種類の用途地域を指定しています。

また、用途地域による用途制限に関する規制は、主に建築基準法に規定されています。

13種類の用途地域概要

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>□ 建ぺい率と容積率</p> <p>容積率とは、それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定められるものです。建ぺい率とは、敷地内にゆとりの空間をつくり、日照や通風を確保したり、防災性を確保するために定めるものです。都市計画では、市街化区域での用途地域の指定と同時に定めています。</p>	



藤岡都市計画区域・用途地域の変遷 1

告示年月日 告示番号	地区名	面積 (ha)	摘要
昭和62年7月1日 群馬県告示第390号	市街化区域全域	742	市街化区域742haに8地域8種の用途地域指定
平成3年1月11日 群馬県告示第19号	牛田 岡之郷新田 岡之郷内川原	24.2 0.1 1.0	3地区市街化区域編入に伴う用途指定 ・工業専用地域200/50 ・住居地域200/60 ・準工業地域200/60
平成7年3月17日 藤岡市告示第6号	東平井	27.2	市街化区域編入に伴う用途指定 ・工業専用地域200/50
平成8年5月31日 藤岡市告示第28号	市街化区域全域		都市計画法及び建築基準法の一部改正により、8地域9種の用途地域を11地域13種に細分化
平成11年8月24日 藤岡市告示第47号	インターチェンジ [※] 周辺 本郷	12.5 0.03	2地区市街化区域編入に伴う用途指定 ・準工業地域200/60 ・第一種低層住居専用地域80/40
平成21年6月12日 藤岡市告示第59号	仲町 芦田町 東平井・牛田工業団地	2.6 4.3 51.4	土地利用計画に基づく用途変更 ・準工業地域200/60 → 第一種低層住居専用地域100/60 ・第一種中高層住居専用地域200/60 → 第二種住居地域200/60 ・工業専用地域200/50 → 工業専用地域200/60
平成21年8月11日 藤岡市告示第76号	三本木工業団地 中栗須南部	48.5 8.4	2地区市街化区域編入に伴う用途指定 ・工業専用地域200/60 ・近隣商業地域200/80
平成22年10月22日 藤岡市告示第60号	北藤岡駅周辺 駅前近商 駅前一住 幹線道路沿道 小野小学校	2.3 1.6 6.8 1.9	北藤岡駅周辺土地区画整理事業の進捗による用途変更 ・第一種低層住居専用地域80/40、第一種住居地域200/60 → 近隣商業地域200/80 ・第一種低層住居専用地域80/40 → 第一種住居地域200/60 地域の利便性維持、確保のための幹線道路沿道地域の用途緩和 ・第一種低層住居専用地域80/40 → 第二種中高層住居専用地域200/60 既存学校建築物との整合を図るための用途変更 ・第一種低層住居専用地域80/40 → 第一種中高層住居専用地域200/60
平成28年4月15日 藤岡市告示第66号	森南土地区画 整理事業実施 都市計画道路沿道	2.8 0.6	組合土地区画整理事業の仮換地指定による用途変更 ・第一種低層住居専用地域80/40、 第二種中高層住居地域200/60 → 第二種住居地域200/60 ・第一種低層住居専用地域80/40 → 第二種中高層住居専用地域200/60
平成30年1月19日 藤岡市告示第1号	藤岡インターチェンジ [※] 西	19.4	市街化区域編入に伴う用途指定 ・工業専用地域200/60
令和2年11月6日 藤岡市告示第109号	東平井工業団地 第二期地区	6.2	市街化区域編入に伴う用途指定 ・工業専用地域200/60
令和8年2月27日 藤岡市告示第13号	西部工業団地 (第3期)地区 藤岡インターチェンジ [※] 西 産業団地 (第2期)北地区 藤岡インターチェンジ [※] 西 産業団地 (第2期)南地区	16.2 5.8 5.2	市街化区域編入に伴う用途指定 ・工業専用地域200/60

藤岡都市計画区域・用途地域の変遷 2

用途地域種別	容積率/建ぺい率(%)	昭和62年7月1日		平成3年1月11日		平成7年3月17日	
		面積	構成比率	面積	構成比率	面積	構成比率
第一種住居専用地域	80 / 40	108ha	14.6%	108ha	14.1%	108ha	13.6%
第二種住居専用地域	200 / 60	163ha	22.0%	163ha	21.3%	163ha	20.5%
住居地域	200 / 60	270ha	36.4%	270ha	35.2%	270ha	34.0%
近隣商業地域	200 / 60	19ha	2.6%	19ha	2.5%	19ha	2.4%
商業地域	200 / 60	23ha	3.1%	23ha	3.0%	23ha	2.9%
準工業地域	200 / 60	38ha	5.1%	39ha	5.1%	39ha	4.9%
工業地域	200 / 60	26ha	3.5%	26ha	3.4%	26ha	3.3%
工業専用地域	200 / 60	95ha	12.8%	95ha	12.8%	95ha	12.8%
	200 / 50	—	—	24ha	3.1%	51ha	6.5%
合計		742ha	100%	767ha	100%	794ha	100%

用途地域種別	容積率/建ぺい率(%)	平成8年5月31日		平成11年8月24日	
		面積	構成比率	面積	構成比率
第一種低層住居専用地域	80 / 40	187ha	23.6%	187ha	23.2%
	100 / 60	—	—	—	—
第二種低層住居専用地域	100 / 60	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	100 / 50	97ha	12.1%	97ha	12.1%
	200 / 60	24ha	3.0%	24ha	3.0%
第二種中高層住居専用地域	200 / 60	71ha	8.9%	71ha	8.8%
第一種住居地域	200 / 60	108ha	13.6%	108ha	13.4%
第二種住居地域	200 / 60	43ha	5.4%	43ha	5.3%
準住居地域	200 / 60	17ha	2.1%	17ha	2.1%
近隣商業地域	200 / 80	22ha	2.8%	22ha	2.7%
商業地域	400 / 80	23ha	2.9%	23ha	2.9%
準工業地域	200 / 60	30ha	3.8%	43ha	5.3%
工業地域	200 / 60	26ha	3.3%	26ha	3.2%
工業専用地域	200 / 60	95ha	12.8%	95ha	12.8%
	200 / 50	51ha	6.5%	51ha	6.5%
合計		794ha	100%	807ha	100%

用途地域種別	容積率/建ぺい率(%)	平成21年6月12日		平成21年8月11日		平成22年10月22日		平成28年4月15日		平成30年1月19日	
		面積	構成比率	面積	構成比率	面積	構成比率	面積	構成比率	面積	構成比率
第一種低層住居専用地域	80 / 40	187ha	23.5%	187ha	22.0%	175ha	20.6%	172ha	20.2%	172ha	19.8%
	100 / 60	2.6ha	0.3%	2.6ha	0.3%	2.6ha	0.3%	2.6ha	0.3%	2.6ha	0.3%
第二種低層住居専用地域	100 / 60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	100 / 50	97ha	14.5%	97ha	13.5%	97ha	13.8%	97ha	13.8%	97ha	13.5%
	200 / 60	20ha	2.7%	20ha	2.7%	22ha	2.7%	22ha	2.7%	22ha	2.7%
第二種中高層住居専用地域	200 / 60	71ha	8.8%	71ha	8.2%	78ha	9.0%	78ha	9.0%	78ha	8.8%
第一種住居地域	200 / 60	108ha	13.4%	108ha	12.5%	109ha	12.6%	109ha	12.6%	109ha	12.4%
第二種住居地域	200 / 60	47ha	5.8%	47ha	5.4%	47ha	5.4%	50ha	5.8%	50ha	5.7%
準住居地域	200 / 60	17ha	2.1%	17ha	2.0%	17ha	2.0%	17ha	2.0%	17ha	1.9%
近隣商業地域	200 / 80	22ha	2.7%	30ha	3.5%	32ha	3.7%	32ha	3.7%	32ha	3.6%
商業地域	400 / 80	23ha	2.9%	23ha	2.7%	23ha	2.7%	23ha	2.7%	23ha	2.6%
準工業地域	200 / 60	40ha	5.0%	40ha	4.6%	40ha	4.6%	40ha	4.6%	40ha	4.5%
工業地域	200 / 60	26ha	3.2%	26ha	3.0%	26ha	3.0%	26ha	3.0%	26ha	3.0%
工業専用地域	200 / 60	146ha	18.1%	195ha	22.6%	195ha	22.6%	195ha	22.6%	214ha	24.2%
合計		807ha	100%	864ha	100%	864ha	100%	864ha	100%	883ha	100%

用途地域種別	容積率/建ぺい率(%)	令和2年11月6日		令和8年2月27日	
		面積	構成比率	面積	構成比率
第一種低層住居専用地域	80 / 40	172ha	19.7%	172ha	19.1%
	100 / 60	2.6ha	0.3%	2.6ha	0.3%
第二種低層住居専用地域	100 / 60	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	100 / 50	97ha	13.4%	97ha	13.0%
	200 / 60	22ha	2.7%	22ha	2.7%
第二種中高層住居専用地域	200 / 60	78ha	8.8%	78ha	8.5%
第一種住居地域	200 / 60	109ha	12.3%	109ha	11.9%
第二種住居地域	200 / 60	50ha	5.6%	50ha	5.5%
準住居地域	200 / 60	17ha	1.9%	17ha	1.9%
田園住居地域	—	—	—	—	—
近隣商業地域	200 / 80	32ha	3.6%	32ha	3.5%
商業地域	400 / 80	23ha	2.6%	23ha	2.5%
準工業地域	200 / 60	40ha	4.5%	40ha	4.4%
工業地域	200 / 60	26ha	2.9%	26ha	2.8%
工業専用地域	200 / 60	220ha	24.7%	247ha	27.0%
合計		889ha	100%	916ha	100%

※藤岡市では、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域の設定はありません。

用途地域による建築物の用途制限の概要（建築基準法第48条、同法別表第2による）

※ 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	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	備考
①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり 〇 建てられる用途 〇 建てられない用途															
容積率／建ぺい率 【藤岡市における取扱い】		100/60	100/60	100/50	200/60	200/60	200/60	200/60	200/60	200/80	400/80	200/60	200/60	200/60	※第一種低層住居専用地域の容積率／建ぺい率が100/60の地区は、外壁後退距離1mを設定しています。
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
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2分の1以下のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	〇	①	②	③	〇	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	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。 ② ①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。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	〇	〇	〇	〇	■	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの									〇	〇	〇	〇		
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
ホテル、旅館					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
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				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲	〇	〇	〇	〇	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等					▲	▲	〇	〇	〇	〇	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 10,000㎡以下、客席200㎡	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等									〇	▲	〇	〇	▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	大学、高等専門学校、専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下
	自動車教習所				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫除く）			▲	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	②	③	③	〇	①	〇	〇	〇	〇	〇	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫							〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				①	①	①	■	②	②	〇	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	〇	〇	〇		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										〇	〇	〇		
	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											〇	〇		
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	〇	〇	〇	〇	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	量が少ない施設									〇	〇	〇	〇		
	量がやや多い施設										〇	〇	〇		
	量が多い施設											〇	〇		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

※ 本市は、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域は、設定していません。

3. 風致地区

風致地区は、都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観を維持するために定められる地域地区です。

本市では、昭和30年12月に「庚申山風致地区」面積約53.45haを定めています。また、この地区の一部は都市計画公園（庚申山総合公園）に指定されており、緑豊かな丘陵地です。

この地区において、建築物の建築、宅地の造成、土石の採取、木竹の伐採、建築物の外装色彩の変更をしようとする場合は、許可が必要となります。



名 称	所 在	面積 (ha)	都市計画決定
庚 申 山 風 致 地 区	藤 岡 地 内	53.45	昭 和 3 0 年 1 2 月 2 日

4. 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息地となる緑地等の保全を目的とする地域地区です。本市では、「七輿山」及び「土師神社」が指定されており、「七輿山特別緑地保全地区」は都市計画公園（毛野国白石丘陵公園）の一部となっています。

この地区において、建築物の建築、宅地の造成、土石の採取、木竹の伐採、建築物の外装色彩の変更を使用とする場合は、許可が必要となります。



※ 平成16年の都市緑地法の改正により、名称が特別緑地保全地区に変更となりました。

名 称	所 在	面積 (ha)	都市計画決定
七 輿 山 特 別 緑 地 保 全 地 区	上 落 合 地 内	1.0	昭 和 5 1 年 4 月 3 0 日
土 師 神 社 特 別 緑 地 保 全 地 区	本 郷 地 内	1.7	昭 和 5 1 年 4 月 3 0 日

V 都市施設

1. 都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道など安全で快適な都市生活や機能的な都市活動、産業活動を行う上で、必要不可欠な根幹的な施設です。

土地利用、交通量等の現状及び将来の都市像を勘案し適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し良好な都市環境を保持しようとするものです。

2. 都市計画道路

道路は、都市に住み都市で活動するすべての人々が日常的利用する都市施設で、人と車の円滑な交通を確保する交通施設としての機能のほか、市街地の誘導・発展や街区形成など都市の構造に多大な影響を与える骨格として、土地利用計画とともに都市生活を支える根幹的役割を担った施設です。

また、良好な都市景観をつくりだすための植樹帯の設置空間、上下水道、ガス、電気などの埋設空間の確保や都市防災上延焼遮断帯・避難路など多くの機能を有しています。

都市計画道路は、将来の発展を予想して、幹線道路網計画に基づき決定するものであり、その役割により自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路に分類しています。

本市においては、昭和32年の当初決定以来、23路線が都市計画決定されていましたが、平成21年度から22年度の2カ年で、現在の藤岡市のまちづくりとの整合を図るため、その見直し検証を行ないました。

その結果に基づき、平成23年度に、不要な路線の廃止、起終点の変更等の都市計画決定(変更)を行ないました。

現在、本市の都市計画道路は、21路線、総延長52.48kmとなり、計画的に整備を進めています。



□都市計画道路の種類・機能

① 自動車専用道路

高速性の確保、大量の交通量の処理のため、特に自動車専用道路として計画される道路で、全国的高速道路網である都市間高速道路と、大都市内の都市高速道路がその代表的なものです。

② 幹線街路

・主要幹線道路

県内通過交通や都市間交通等の方向性を有する比較的長い走行距離の交通を分担し、下位の道路への不要な交通の侵入を軽減し、かつ自都市と他都市を効率的に連絡する道路で、県内の骨格的ネットワークとして位置付けられる道路。

・都市幹線道路

主要幹線道路あるいは都市内の主要な交通発生集中源を結び、都市の骨格を形成する道路で、都市内交通のうち比較的長い走行距離の交通需要に対応する道路。

・地区幹線道路

近隣住区の外側を形成し、地区内の幹線的機能を有する道路。

・補助幹線道路

区画街路の交通を集め、地区幹線道路に連絡する道路。

③区画街路

近隣住区等の地区における街区を形成し、また沿道宅地へのサービスを目的として密に配置される街路。

④特殊街路

ア 歩行者専用道、自転車道、自転車歩行者道

歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路。

イ 都市モノレール専用道等

都市モノレール等の交通の用に供する道路。

ウ 路面電車道

路面電車の交通の用に供する道路。

□都市計画道路の分類・番号

凡例 番号の付し方

○・○・○○

区分・規模・一連番号

① 区分

区分一 自動車専用道路

区分三 幹線街路

区分七 区画街路

区分八 特殊街路アに相当する歩行者専用道路、自転車専用道路又は自転車歩行者専用道路

区分九 特殊街路イに相当する都市モノレール専用道等

区分十 特殊街路ウに相当する路面電車道

②規模

規模として付する番号は、幅員により次のとおりとする。

規模 幅員の範囲

一 幅員 40m以上のもの

五 幅員 12m以上16m未満のもの

二 幅員 30m以上40m未満のもの

六 幅員 8m以上12m未満のもの

三 幅員 22m以上30m未満のもの

七 幅員 8m未満のもの

四 幅員 16m以上22m未満のもの

③一連番号

区分毎の一連番号を付する。

藤岡市の都市計画道路

名称	決定者	決定 変更 の別	審議会 (県) 年月日	同意 協議 回答	告示		内容	整備 状況
					番号	年月日		
3.3.1 前橋長瀬線	知事	決定	S 47.12.22	大臣	18	S 48. 1. 9	W=23.75m L=5,100m 前橋野上線	9,460m
		変更	S 61. 3. 15		264	S 61. 4. 4	名称、番号の変更	
		変更	S 63.12.22		65	H 元. 2. 1	延伸(W=25m,L=4,360m)総L=9,460m	
		変更	H 23. 3. 8		115	H 23. 4. 1	北部環状線交差点部変更、車線数4	
3.3.2 下戸塚岩倉橋線	知事	決定	S 49. 7. 30	大臣	545	S 49. 9. 20	W=22m L=490m	
		変更	S 61. 3. 15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
3.4.3 北部環状線	知事	決定	S 49. 7. 30	大臣	545	S 49. 9. 20	W=18m~25m L=5,940m	3,300m
		変更	S 61. 3. 15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
		変更	H 4. 3. 26		423	H 4. 5. 26	延伸(W=25m) L=7,080m	
		変更	H 23. 3. 8		115	H 23. 4. 1	一部幅員変更、車線数2、名称変更	
		変更	R 1. 7. 29		37	R 1. 9. 17	一部幅員変更	

名 称	決定者	決定 変更	審 議 会 (県)	同意 協議 回答	告 示		内 容	整備 状況
3.4.4 国道254号線	知事	決定	S 47.12.22	大臣	17	S 48. 1. 9	W=18m L=3,380m	3,380m
		変更	S 61. 3.15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
3.4.5 小林立石線	知事	決定	S 49. 7.30	大臣	545	S 49. 9.20	W=16~22m L=4,780m	2,001m
		変更	S 61. 3.15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
		変更	H 16.10.28		588	H 16.11.12	一部線形変更、車線数2	
	市	変更	H 23.11.11	知事	78	H 23.11.25	一部廃止 L=4,780m→L=4,450m	
3.4.6 駅前大通り線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=16m L=1,492m W=20m L=140m 駅前広場 2,000 ㎡ W=12m L=740m	
	知事	変更	S 47.12.22	大臣	18	S 48. 1. 9	W=12~20m L=1,640m	
変更		S 61. 3.15	264		S 61. 4. 4	名称変更(番号)		
3.4.7 森本郷線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=16m L=2,540m W=18m L=770m	90m
	知事	変更	S 49. 7.30	大臣	545	S 49. 9.20	W=12~18m L=4,370m	
		変更	S 61. 3.15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
		変更	H 6. 7.14		504	H 6. 8.26	交差部変更	
変更	R 8. 2.16	18	R 8. 3.13	一部幅員変更				
3.4.8 藤岡インターチェンジ北口線	知事	決定	S 49. 7.30	大臣	545	S 49. 9.20	W=16m L=3,360m	640m
		変更	S 61. 3.15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
		変更	H 6. 7.14		504	H 6. 8.26	交差部変更	
		変更	H 18. 3.24		298	H 18. 4. 7	車線数2	
3.4.9 新町駅南通り線	知事	決定	S 49. 7.30	大臣	545	S 49. 9.20	W=16m L=1,610m	
		変更	S 61. 3.15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
3.4.22 森南北線	知事	決定	H 6. 7.14	大臣	503	H 6. 8.26	W=16m L=850m	
3.4.23 北藤岡駅前通り線	知事	決定	H 6. 7.14	大臣	504	H 6. 8.26	W=16m L=680m 駅前広場 3,800 ㎡	600m
		変更	H 18. 3.24		298	H 18. 4. 7	一部幅員変更、駅前広場 3,100 ㎡ 車線数2	
3.4.24 森東西線	知事	決定	H 6. 7.14	大臣	504	H 6. 8.26	W=16m L=790m	20m
		変更	H 18. 3.24		298	H 18. 4. 7	車線数2	
3.4.25 森立石線	知事	決定	H 6. 7.14	大臣	504	H 6. 8.26	W=16m L=280m	
		変更	H 18. 3.24		298	H 18. 4. 7	車線数2	
3.5.10 緑町線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=12m L=1,930m W=16m L=730m	411m
	知事	変更	S 47.12.22	大臣	18	S 48. 1. 9	W=12~16m L=2,390m	
		変更	S 61. 3.15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	

名称	決定者	決定 変更	審議会 (県)	同意 協議 回答	告示		内容	整備 状況
3.5.11 鷹匠田中線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=12m L=1,180m	1,400m
		変更			107 7	S 33. 4.18	W=12m L=1,180m 線形変更	
		変更			2,38 3	S 34.12. 5	W=12m L=1,180m 線形変更	
	知事	変更			18	S 48. 1. 9	W=12m L=1,400m	
		変更	S 61. 3.15		264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
3.5.12 藤武橋線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=12m L=1,218m	
		変更			2,38 3	S 34.12. 5	W=12m L=1,220m	
	知事	変更	S 61. 3.15	大臣	264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
3.5.13 七丁目北原線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=12m L=988m	340m
		変更			2,38 3	S 34.12. 5	W=12m L=990m	
	知事	変更	S 61. 3.15	大臣	264	S 61. 4. 4	名称変更(番号)	
3.5.14 中上大塚線	市	決定	S 61. 3.15	知事	47	S 61. 4.21	W=14m L=4,810m	4,372m
	知事	変更	H 4. 3.26		423	H 4. 5.26	北部環状線交差点拡幅	
	市	変更	H 12.12. 4	知事	50	H 12.12.11	線形変更、車線数2	
		変更	H 23. 2.22		32	H 23. 4. 1	北部環状線交差点部変更	
3.5.16 浅間芦田線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=12m L=2,164m	
		変更			238 3	S 34.12. 5	W=12m L=2,070m 起点及び線形変更	
	市	変更		知事		S 48. 1. 9	W=12m L=1,400m 名称変更	
		変更	S 61. 3.15		47	S 61. 4.21	名称変更(番号)	
		変更			50	H 12.12.11	車線数2	
変更	H 23.11.11		78	H 23.11.25	一部廃止 L=1,400m→L=1,050m			
3.6.18 上戸塚線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=10m L=1,287m	
	市	変更	S 49. 7.30	知事	121	S 49. 9.20	W=10m L=1,480m	
		変更	S 61. 3.15		47	S 61. 4.21	名称変更(番号)	
		変更	H 12.12. 4		50	H 12.12.11	車線数2	
3.6.19 一丁目緑町線	大臣	決定			106	S 32. 2.28	W=10m L=1,705m	
		変更			2,38 3	S 34.12. 5	W=10m L=1,330m	
	市	変更	S 61. 3.15	知事	47	S 61. 4.21	名称変更(番号)	
		変更	H 12.12. 4		50	H 12.12.11	車線数2	
		変更	H 23.11.11		78	H 23.11.25	一部廃止 L=1,330m→L=700m	
合		計				21 路線	52,480m	26,014m

□駅前広場

駅前広場は、都市の玄関口にふさわしい美観を備えるとともに、鉄道とバス、タクシー、乗用車などの交通機関との結節点として鉄道駅前に設置される広場であり、駅前における安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗り継ぎの利便性の増進などを目的として、都市計画道路の一部として決定されます。

駅名	都市計画道路名	計画面積(㎡)	当初決定年月日	最終決定年月日
群馬藤岡駅	駅前大通り線	2,000	昭和32年 2月28日	昭和61年 4月 4日
北藤岡駅	北藤岡駅前通り線	3,100	平成 6年 8月26日	平成18年 4月 7日

3. 都市計画公園・緑地

公園・緑地は都市に良好な風致や景観を備えた快適環境をつくり自然とのふれあいを通じて心身ともに豊かな人間形成に寄与する極めて重要な役割を果たします。

さらに、スポーツ・レクリエーションの場、避難地・避難路、公害・災害の防止緩和など都市防災空間として、安全で快適な都市生活を営むうえで必要不可欠な施設です。

本市においては、都市公園10ヶ所、面積約101.27ha、都市計画緑地4ヶ所、面積約23.7haを都市計画決定しています。



都市公園の種類

種類	種別	内容
住区 基幹 公園	街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1箇所当たり面積4haを標準として配置する。都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園（カントリーパーク）は、面積4ha以上を標準とする。
都市 基幹 公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。
大規 模公 園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として、各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。

国営公園		主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあつては、1箇所あたり面積おおむね300ha以上を標準として配置する。国家的な記念事業等として設置するものにあつては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。
緩衝緑地等	特殊公園	風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園で、その目的に則し配置する。
	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所あたり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を0.05ha以上とする。(都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む)
	緑道	災害時における避難路の確保、都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。

□都市計画公園の分類

凡例 番号の付し方

○・○・○○

区分・規模・一連番号

i 区分

区分として付する番号は、種別により次のとおりとする。

区分2 街区公園

区分3 近隣公園

区分4 地区公園

区分5 総合公園

区分6 運動公園

区分7 特殊公園(風致公園)

区分8 特殊公園(動物公園、植物公園、歴史公園)

区分9 広域公園

ii 規模

規模として付する番号は、面積により次のとおりとする。

2 面積1ha未満のもの

3 面積1ha以上4ha未満のもの

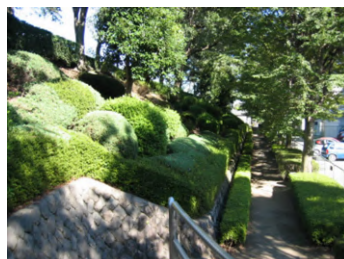
4 面積4ha以上10ha未満のもの

5 面積10ha以上50ha未満のもの

6 面積50ha以上300ha未満のもの

7 面積300ha以上のもの

iii 一連番号



藤岡市の都市計画公園

名 称	決定者	決定 変更 の別	審 議 会 (県) 年 月 日	承認 認可	告 示		内 容	整備 状況
					番号	年 月 日		
2.2.1 城山公園	大臣 市	決定 変更				S 32. 2.28 S 55. 4.30	約 0.19ha 藤岡字城屋敷 名称変更(番号)	0.19ha
2.2.2 浅間公園	市	決定 変更	S 55. 3.31	知事 知事		S 46.10. 8 S 55. 4.30	約 0.65ha 藤岡字高崎道西 名称変更(番号)	0.65ha
2.2.3 旭公園	市	決定 変更		知事 知事		S 48.10. 1 S 55. 4.30	約 0.16ha 藤岡字新町道東飛地 名称変更(番号)	0.16ha
2.2.4 北の原公園	市	決定	S 55. 3.31	知事	54	S 55. 4.30	約 0.18ha 藤岡字北の原	0.18ha
2.2.5 みどり公園	市	決定	S 58. 3.18	知事	29	S 58. 4.22	約 0.19ha 藤岡字祢宜林	0.19ha
3.3.1 中央公園	知事	決定	S 58.12.26	大臣	86	S 59. 2. 3	約 2.0ha 近隣公園	2.0ha
3.3.2 北藤公園	市	決定	H 6. 7.14	知事	29	H 6. 8.26	約 1.5ha 近隣公園	
5.5.1 庚申山総合公園	大臣 知事	決定 変更 変更 変更 変更				S 32.12.27 S 48.12.25 S 55. 4.30 S 58.12.26 H 3. 3.15 H 21.12.22	約 4.26ha 近隣公園 約 26.7ha 総合公園 名称変更(番号) 約 42.2ha (15.5ha 追加) 約 46.2ha (4.0ha 追加) 約 49.5ha (3.3ha 追加)	44.78ha
5.5.2 毛野国白石丘陵公園	知事	決定 変更 変更	H 5. 2. 4	大臣	247	H 5. 3.12 H 15. 1.14	約 30.1ha 特殊公園 特殊公園から総合公園へ種別変更	7.31ha
6.5.1 藤岡総合運動公園	知事	決定 変更				S 62. 4.28 H 15. 1.14	約 15.2ha 運動公園 約 16.8ha (1.6ha 追加)	15.15ha
合 計							101.27ha	70.61ha

藤岡市の都市計画緑地

名 称	決定者	決定 変更 の別	審 議 会 (県) 年 月 日	承認 認可 協議	告 示		内 容	整備 状況
					番号	年 月 日		
1 城址緑地	市	決定	S 52. 2.23	知事	15	S 52. 3.24	約 0.5ha	0.5ha
2 烏川緑地	知事	決定	S 56.12.23	大臣	95	S 57. 2. 2	約 69.7ha	12.3ha
3 神流川緑地	知事	決定 変更	H 6. 3.29	大臣	927 310	H 1.10.31 H 6. 5. 2	岡之郷緑地 1.9ha 名称変更 約 147.4ha	10.7ha
4 東平井緑地	市	決定	R 2. 1.24	知事	111	R 2. 11. 6	約 0.2ha	0.2ha

4. 下水道

下水道は、家庭からの生活雑排水や工場・事業所からの産業排水等を処理し、河川の水質保全や豊かな自然環境の保持、都市の健全な発達および公衆衛生の向上等、都市環境を改善する重要な施設です。

本市の公共下水道は、「利根川上流流域下水道(県央処理区)」の流域関連公共下水道として令和13年を目標年次に策定されたものです。利根川上流流域下水道県央処理区は、藤岡市をはじめ前橋市、高崎市など10市町村を対象にした計画であり、当該地域は雨水と汚水を分離して排除する分流式を採用しています。

藤岡市公共下水道(汚水)の全体計画は、市の中心部を含む処理区域面積704.1ha、計画処理人口を20,324人とし、処理区域は流域下水道との接続箇所や地形等の制約から5処理分区に分割され、流域下水道玉村・富岡幹線に含まれます。

また、市街地およびその周辺の雨水排水を目的とした「西部都市下水路」(昭和54年に公共下水道中栗須東1号幹線(雨水)に名称を変更)を排水区域面積438ha、延長2,940mで都市計画決定し、昭和45年度から施工を開始し昭和58年度に完了しました。

藤岡市公共下水道事業計画(汚水)

令和8年3月31日現在

区分	全体計画			事業計画						整備済量	
				都市計画		下水道法事業認可					
	面積 (ha)	人口 (人)	汚水量 (m ³ /日)	計画決定 当初 最終	計画決定 面積 (ha)	面積 (ha)	人口 (人)	汚水量 (m ³ /日)	処 理 開 始 年 月	処理区域 面積 (ha)	普及率 (%)
流域関連 公共下水 道(県央 処理区)	704.1	20,324 (R34)	8,660 (日最大)	S55.2.19 R 13.3.31	667.9	561.2	22,819	9,569 (日最大)	S62.10	474.5	32.7

5. ごみ焼却場

ごみ焼却場は、都市に暮らす人々が快適かつ文化的な都市生活を営むうえで、欠くことのできない処理施設です。本市では、増え続けるごみを、恵まれた自然環境を守りながら処理するために、藤岡総合運動公園の隣接地の三本木地内に昭和58年8月に都市計画決定しました。



ごみ焼却場名	位置	敷地面積	計画決定日
藤岡市清掃工場	藤岡市三本木	約 1.4ha	昭和 58 年 8 月 1 日

6. 火葬場

旧火葬場は昭和 51 年に建設され、約 45 年が経過し施設の老朽化が顕著となっていました。また、将来の火葬需要の増加への対応も課題となっていたことから、新たな火葬場の整備を計画しました。

火葬場は公益上不可欠な施設であり、建築基準法第 2 条第 2 項に規定する「特殊建築物」に該当します。さらに、同法第 51 条に基づき、都市計画区域内で火葬場を新築または増築する場合には、都市計画においてその敷地の位置を定める必要があります。

これらを踏まえ、令和 4 年 12 月に都市計画決定を行いました。



火葬場名	位 置	敷地面積	計画決定日
藤岡市火葬場	藤岡市中栗須字藤岡境 及び藤岡字北ノ原	約 9,300 m ²	令和 4 年 12 月 20 日

VI 市街地開発事業

1. 市街地開発事業

市街地開発事業とは、都市計画区域内の土地について、道路・公園・下水道等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成することを目的とした事業です。

市街地開発事業には、土地区画整理事業、工業団地造成事業等がありますが、本市では、土地区画整理事業を実施しています。

2. 土地区画整理事業

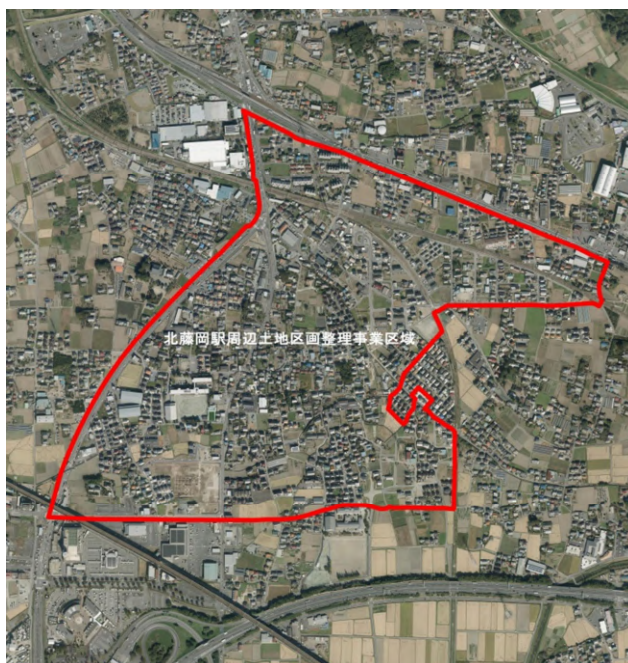
土地区画整理事業は、無秩序に形成された市街地や無秩序に市街化が進行される地域において、宅地の利用増進、公共施設の整備改善を図るため道路・公園等の公共用地を土地所有者が少しずつ提供することにより、土地の区画や形状を整え、道路・公園などの新設、整備を行い、健全な市街地を総合的に実施する事業です。

本市においては、昭和62年7月1日に区域区分制度を実施し、旧市街地(486ha)、北藤岡駅周辺地区(96ha)、岡之郷地区(65ha)が住居系の市街化区域として指定となりました。

このうち北藤岡駅周辺の約92.8haについて、平成6年8月26日に都市計画決定をし、事業認可区域25.2haについて、平成8年度から土地区画整理事業を施行しています。

平成11年には、区域区分の変更により、インターチェンジ周辺地区(12.5ha)が市街化区域となり、この地区の内約4.8haを組合施行の土地区画整理事業として、平成13年度から施行し平成15年度に完了しています。

近年では、平成27年度には、森南地区において藤岡市森南土地区画整理組合が設立され、土地区画整理事業を平成27年度から施行し平成30年度に完了し、堰下地区においては藤岡市堰下土地区画整理組合が設立され、土地区画整理事業を平成27年度から施工し平成31年度に完了しています。



土地区画整理事業一覧

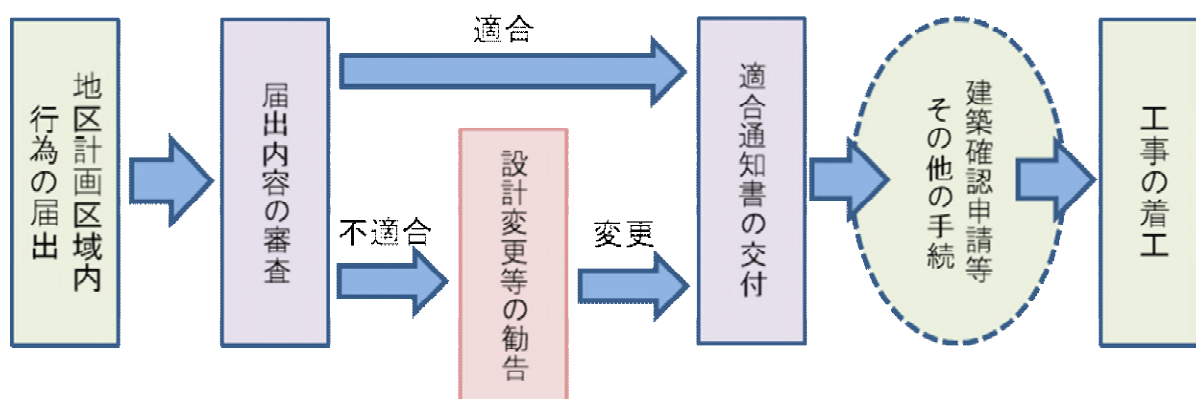
地区名	施行者	面積 (ha)	都市計画決定	事業認可	施行年度	備考
北藤岡駅周辺	市	92.8	H 6. 8.26	H 8. 7.25 H18. 6.29	H 8 から H22 (92.7ha) H 8 から R18 (25.2ha)	施行中
中地区	組合	4.8	—	H14. 1.11	H13 から H15	施行済
森南地区	組合	2.8	—	H27. 2.27	H27 から H30	施行済
堰下地区	組合	3.9	—	H27. 9.28	H27 から H31	施行済
東平井打越地区	—	6.2	R 2.11.6	—	—	R4.8.8 廃止

VII 地区計画

1.地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地をつくるため、土地利用の誘導を行う制度で、地区単位での細街路、公園等と建築物の形態、建築物の敷地等に関する事項を一体的、総合的な計画として定め、これに基づいて開発行為、建築行為を規制・誘導することを目的としています。

本市では、3地区において地区計画を決定しています。地区整備計画が定められた地区では、土地の区画形質の変更、建築行為等を行う場合には、工事着手の30日前までに市長へ届出が必要で



(1)中地区地区計画

面積	約4.8ha	決定年月日 (変更)	平成11年8月24日 (令和元年9月17日)
位置	藤岡市中の一部	用途地域	準工業地域

中地区地区整備計画

建築してはならない建築物	(1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) (4) 病院 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 法別表第2(ぬ)項に掲げるもの
建築物の敷地面積の最低限度	500平方メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物(以下「公益施設等」という。)の敷地として使用する土地 (2) 土地区画整理事業により換地された土地について、所有権その他の権利に基づき、その全部を一の敷地として使用する場合
壁面の位置の制限(外壁の後退距離)	1.0メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。 (1) 公益施設等の用途に供する建築物又は建築物の部分 (2) 現に存する建築物又は建築物の部分

(2) 森南地区地区計画

面積	約2.8ha	決定年月日	平成28年4月15日
位置	藤岡市森字仲沖及び台の各一部	用途地域	第二種住居地域

森南地区地区整備計画

建築してはならない建築物	(1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) ホテル又は旅館 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 法別表第2(に)項第2号に掲げる工場(作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。)
建築物の敷地面積の最低限度	500平方メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物(以下「公益施設等」という。)の敷地として使用する土地 (2) 土地区画整理事業により換地された土地について、所有権その他の権利に基づき、その全部を一の敷地として使用する場合
壁面の位置の制限(外壁の後退距離)	1.0メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。 (1) 公益施設等の用途に供する建築物又は建築物の部分 (2) 現に存する建築物又は建築物の部分

(3) 東平井工業団地第二期地区地区計画

面積	約6.2ha	決定年月日	令和2年11月6日
位置	藤岡市東平井字打越地内	用途地域	工業専用地域

東平井工業団地第二期地区地区整備計画

建築してはならない建築物	(1) 店舗、展示場、遊技場 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 保育所 (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 建築基準法施行令第130条の6で定める第2種中高層住居専用地域内に建築することができる工場 (11) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条の一般廃棄物処理施設及び同法第15条の産業廃棄物処理施設(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処理に供するものを除く。) (12) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項から第11項まで、及び第13項に規定する営業の用に供するもの
建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル以上とする。ただし、既存建築物の敷地については、この限りでない。
壁面の位置の制限(外壁の後退距離)	3.0メートル以上とする。
建築物の高さの最高限度	25.0メートル以下とする。

(4)西部工業団地(第3期)地区地区計画

面積	約16.2ha	決定年月日	令和8年2月27日
位置	藤岡市中大塚、下大塚、本動堂の各一部	用途地域	工業専用地域

西部工業団地(第3期)地区地区整備計画

建築してはならない建築物	(1) 店舗、展示場又は遊技場 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 保育所 (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 建築基準法施行令第130条の6で定める第2種中高層住居専用地域内に建築することができる工場 (11) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条の一般廃棄物処理施設及び同法第15条の産業廃棄物処理施設(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く。)
建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル
建築物の高さの最高限度	藤岡都市計画地区計画の変更(西部工業団地(第3期)地区地区計画)に係る都市計画法第20条第1項の規定による告示(令和8年告示第14号)により縦覧に供する計画図(高さ制限図)に表示する区域に従い、5メートル、10メートル、15メートル、20メートル又は25メートルとする。

(5)藤岡インターチェンジ西産業団地(第2期)北地区地区計画

面積	約5.8ha	決定年月日	令和8年2月27日
位置	藤岡市森新田、中、篠塚の各一部	用途地域	工業専用地域

藤岡インターチェンジ西産業団地(第2期)北地区地区整備計画

建築してはならない建築物	(1) 店舗、展示場又は遊技場 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 保育所 (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 建築基準法施行令第130条の6で定める第2種中高層住居専用地域内に建築することができる工場 (11) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条の一般廃棄物処理施設及び同法第15条の産業廃棄物処理施設(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く。)
--------------	---

建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル
建築物の高さの最高限度	藤岡都市計画地区計画の変更(藤岡インターチェンジ西産業団地(第2期)北地区地区計画)に係る都市計画法第20条第1項の規定による告示(令和8年告示第14号)により縦覧に供する計画図(高さ制限図)に表示する区域に従い、5メートル、10メートル、15メートル、20メートル又は25メートルとする。

(6)藤岡インターチェンジ西産業団地(第2期)南地区地区計画

面積	約5.2ha	決定年月日	令和8年2月27日
位置	藤岡市本動堂及び篠塚の各一部	用途地域	工業専用地域

藤岡インターチェンジ西産業団地(第2期)南地区地区整備計画

建築してはならない建築物	(1) 店舗、展示場又は遊技場 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 保育所 (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 建築基準法施行令第130条の6で定める第2種中高層住居専用地域内に建築することができる工場 (11) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条の一般廃棄物処理施設及び同法第15条の産業廃棄物処理施設(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く。)
建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル
建築物の高さの最高限度	藤岡都市計画地区計画の変更(藤岡インターチェンジ西産業団地(第2期)南地区地区計画)に係る都市計画法第20条第1項の規定による告示(令和8年告示第14号)により縦覧に供する計画図(高さ制限図)に表示する区域に従い、5メートル、10メートル、15メートル、20メートル又は25メートルとする。

VIII 景観形成

1. 景観計画

藤岡市景観計画は、本市のまちづくりの上位計画である「第5次藤岡市総合計画」及び「藤岡市都市計画マスタープラン」との整合を図りながら、景観部門のマスタープランとして策定し、目標とする景観の姿は、第5次総合計画の将来像である「郷土を愛し 未来を創生する藤岡」を踏まえ、下記のように掲げています。

□景観の将来像

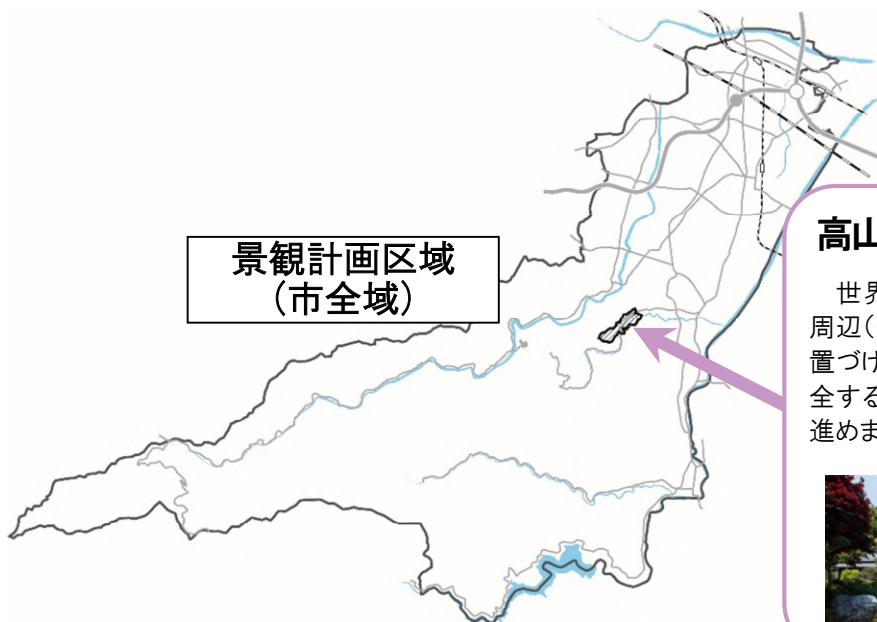
世界に誇る歴史文化に 四季の彩りが映える
やさしい風景のあるまち

□景観計画の区域

本市の景観は、眺望景観に優れていることに特徴があり、その保全が重要となります。

眺望景観は、例えば、視点近傍の建築物、その背後に広がる農地、その背景となる山並みなどの景観要素が、重層的に見えることで成り立つことから、市全域にわたる要素の保全・活用、創出、修景、育成に、総合的に取り組む必要があります。

このことから、市全域を「景観計画区域」とします。



高山社跡周辺重点景観計画区域

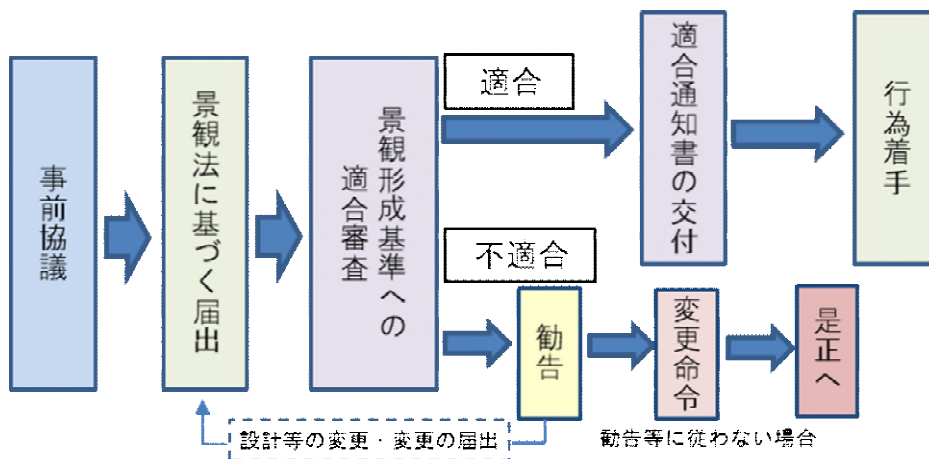
世界文化遺産として登録された高山社跡周辺(緩衝地帯)を「重点景観計画区域」に位置づけ、世界遺産の顕著な普遍的価値を保全するため、重点的に景観形成の取り組みを進めます。



□主な届出対象行為

景観計画区域内で、次に該当する建築物の建築や工作物の建設等を行う場合には、その行為を行うことについて届出を行う必要があります。

行為	届出対象	
	景観計画区域 (重点景観計画区域を除く市全域)	高山社跡周辺重点景観計画区域
建築物の建築等	○高さが15m又は建築面積が1,000㎡を超えるもの	○原則、全て
工作物の建設等	○高さが2mかつ長さが50mを超えるもの	○高さが2mを超えるもの
	○高さが15mを超えるもの	○高さが10mを超えるもの
		○高さが8mを超えるもの
		○高さが4mを超えるもの
		○高さが6mを超えるもの
		○高さが8mを超えるもの
		○高さが15mを超えるもの
	○高さが15m又は築造面積が1,000㎡を超えるもの	○原則、全て
開発行為・土地の区画形質の変更	○面積が1,000㎡を超えるもの又は高さが5mかつ、長さが10mを超える法面を生ずるもの	○面積が100㎡を超えるもの又は高さが1.5mかつ長さが3mを超える法面を生ずるもの
屋外における物品の集積又は貯蔵	○高さが5m又は面積が1,000㎡を超えるもの	○高さが1.5m又は面積が100㎡を超えるもの
地形の変更を伴う鉱物の掘採又は土石等の採取	○面積が1,000㎡を超えるもの又は高さが5mかつ、長さが10mを超える法面を生ずるもの	○面積が300㎡を超えるもの又は高さが5mかつ、長さが10mを超える法面を生ずるもの
木竹の伐採	—	○高さが5m又は伐採面積が100㎡を超えるもの



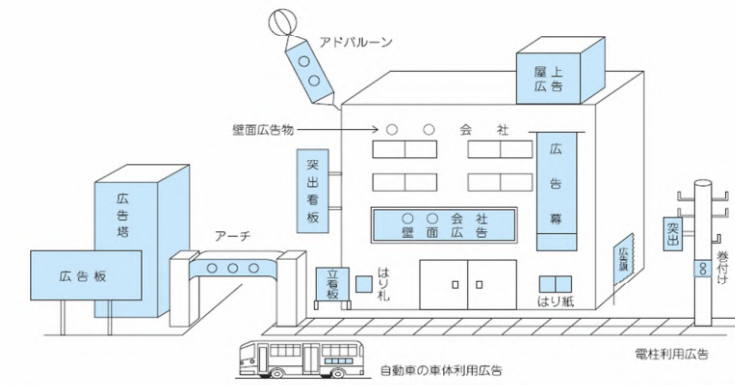
2. 屋外広告物条例

本市では、平成26年10月1日より藤岡市屋外広告物条例を施行しています。この条例は、景観に大きく影響を与える屋外広告物について、屋外広告物法の規定に基づき、広告物の表示及び掲出物件の設置並びにこれらの維持について必要な規制又は誘導を行い、良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止することを目的とします。

本市の景観計画に即した屋外広告物の規制誘導を図るため、本条例に基づく許可基準により、屋外広告物の位置、形状、高さ、表示面の大きさなどを適切に誘導します。

また、本市景観計画で定める高山社跡周辺重点景観計画区域の全域を屋外広告物条例に基づく「景観形成型広告整備地区」に指定しています。

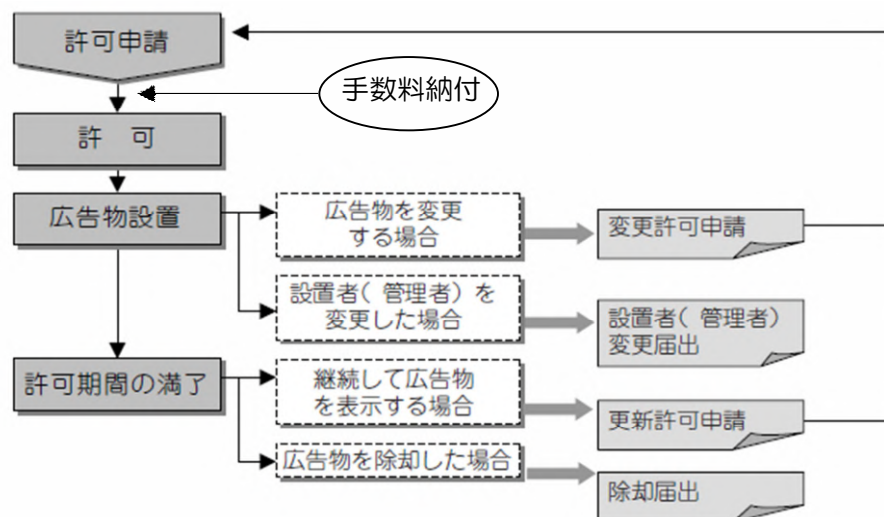
広告物の種類（イメージ）



基本となる地域区分		
禁止地域	良好な景観の保全を優先すべき地域又は場所	
許可地域	第1種	良好な景観の形成並びに生活及び産業活動等の利便との調和に配慮すべき地域又は場所（第2種許可地域以外）
	第2種	都市計画法の都市計画区域に含まれる地域で、産業活動の利便に配慮すべき地域又は場所（商業地域・工業地域など）

禁止地域等以外の地域又は場所において、広告物等を表示し、又は設置しようとする者は、市長の許可を受けなければなりません。

許可申請の手続

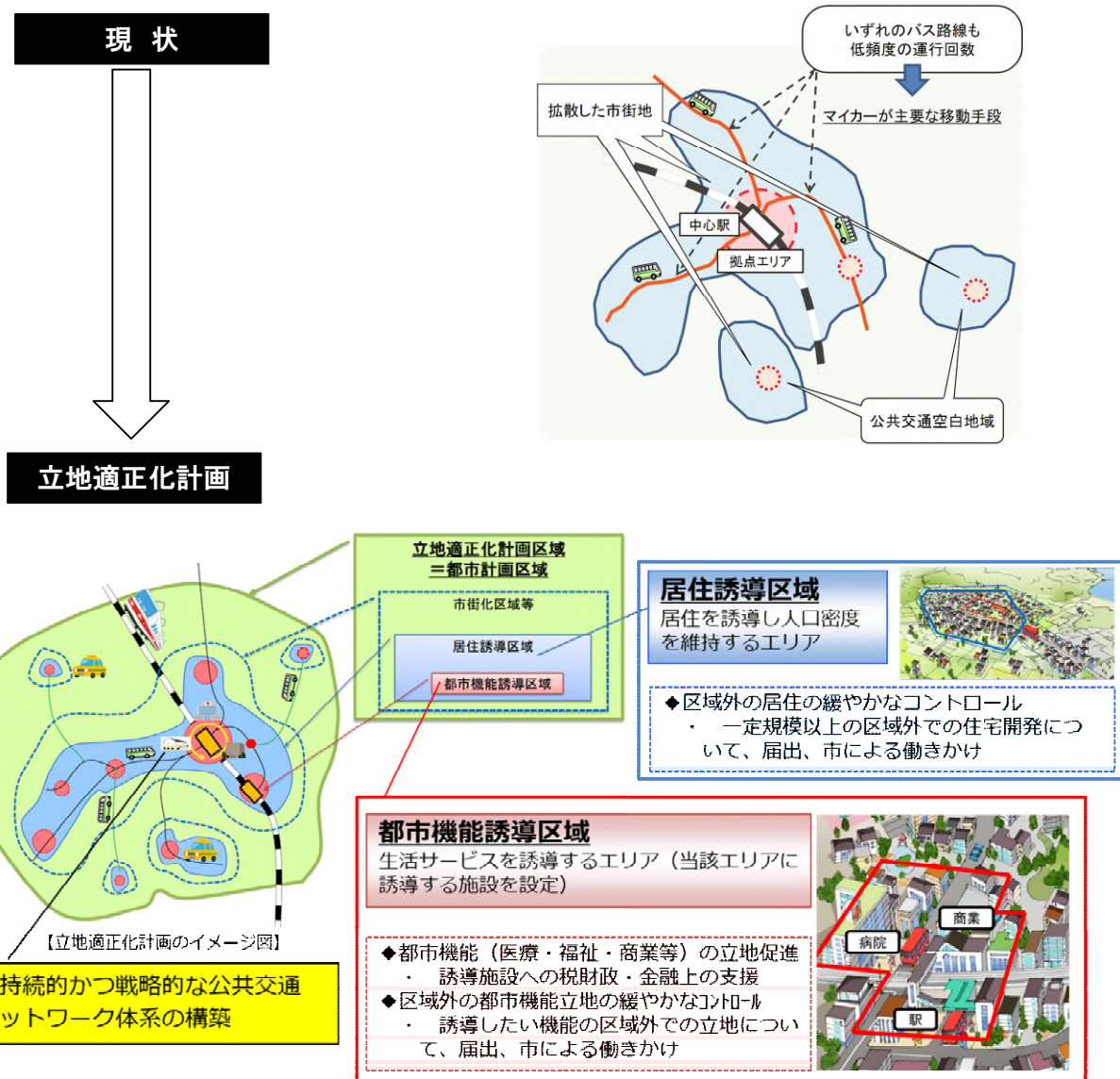


IX まちづくり関連計画・法令等

1. 立地適正化計画

都市再生特別措置法第81条に基づく立地適正化計画は、都市全体の構造を見直し、生活サービス施設や住居等がまとまって立地するよう土地利用の誘導を行い、安心できる健康で快適な生活環境の実現を目指すものです。

今までの都市計画は主に規制や制限を行うものでしたが、本計画は土地利用の誘導を行っていく計画で、市町村が定める都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられています。








□届出制度

本市では、居住誘導区域や都市機能誘導区域への住宅や誘導施設の維持・誘導を図るため、届出制度により事前に居住誘導区域外での開発、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止等の動向を把握します。

○居住誘導区域外において届出対象となる行為

都市再生特別措置法第88条第1項の規定により、居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合は、開発行為等に着手する30日前までに、原則として市長への届出が義務づけられています。

居住誘導区域外での開発・建築等行為	
<p>開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p>	<p>建築等行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>

○都市機能誘導区域外において届出対象となる行為

都市再生特別措置法第108条第1項の規定により、都市機能誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合は、開発行為等に着手する30日前までに、原則として市長への届出が義務づけられています。

都市機能誘導区域外での開発・建築等行為


開発行為
誘導施設を有する建築物の開発行為を行う場合

建築等行為
・誘導施設を有する建築物を新築する場合
・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

図 届出の有無イメージ


立地適正化計画区域＝藤岡都市計画区域及び鬼石都市計画区域

都市機能誘導区域

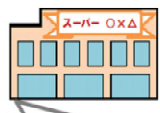


届出不要

居住誘導区域



届出必要
都市機能誘導区域
外のため



届出必要
都市機能誘導区域
外のため

誘導施設は、市役所（本庁舎）、地域包括支援センター、保育所等、子育て支援施設、一時預かり施設、店舗（延床面積500㎡以上 ※北藤岡駅周辺では、延床面積1,000㎡未満）、遊戯施設、図書館を設定します。

2. 国土利用計画法

「国土利用計画法」は、土地の投機的取引の増大による地価の異常な高騰、土地の大量買占め、乱開発による自然環境の破壊等を防止し、遊休土地の有効利用の促進を通して、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的として、土地の取引について届出を定めたものです。

昭和62年の法改正により、地価高騰の抑制及び適正、合理的な土地利用の確保を図るため「監視区域制度」が設定され、これにより本市では、平成2年5月15日に市街化区域が指定になり、300㎡以上の土地取引は県知事に届出をすることとなり、その後、土地の価格が沈静化傾向となったので平成6年4月1日に監視区域が解除になりました。

□国土利用計画

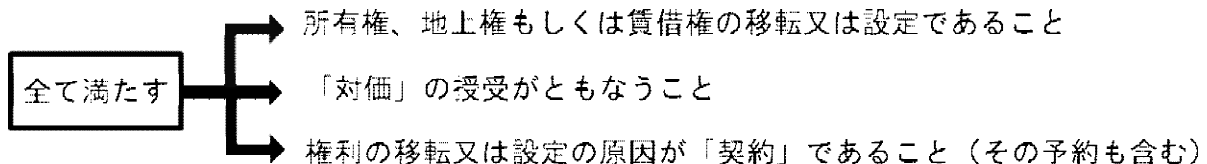
国土利用計画法に示す国土利用の 基本理念に即し、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、長期にわたって安定した均衡ある国土の利用を確保することを目的として策定する、国土の利用に 関する最も基本的な計画です。

国土利用計画は、全国計画、都道府県計画、市町村計画により 構成されており、それぞれ当該区域における国土の利用に関し、「国土の利用に関する基本構想」、「国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要」、「これらを達成するために必要な措置の概要」を定めています。

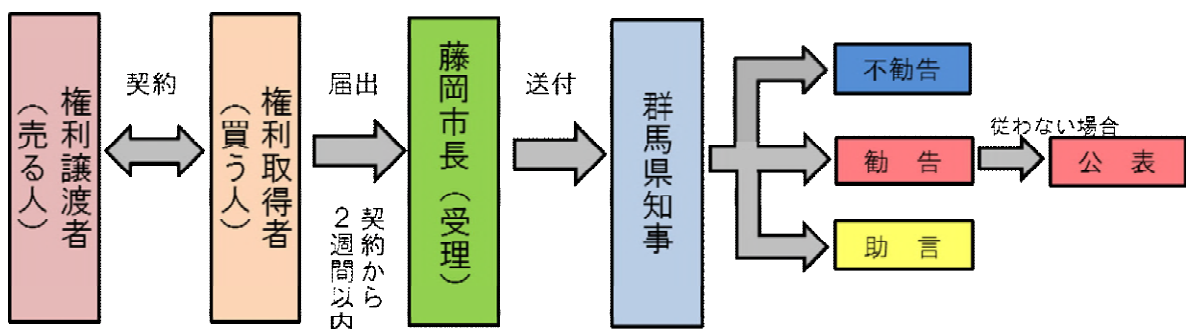
□国土利用計画法に基づく届出について

平成10年の法改正により、届出制度が「事前届出制」から「事後届出制」と変更し、一定面積以上の土地を取引した場合は、契約した日から起算して2週間以内に土地の取得者が、土地の所在の市町村を経由して、県知事に届けることとなっています。

○届出の必要な土地取引



区域別	都市計画区域（線引き） 藤岡都市計画区域		都市計画区域 （非線引き） 鬼石都市計画区域	都市計画区域外
区域区分	市街化区域	市街化調整区域		
届出	2,000㎡以上	5,000㎡以上	5,000㎡以上	10,000㎡以上



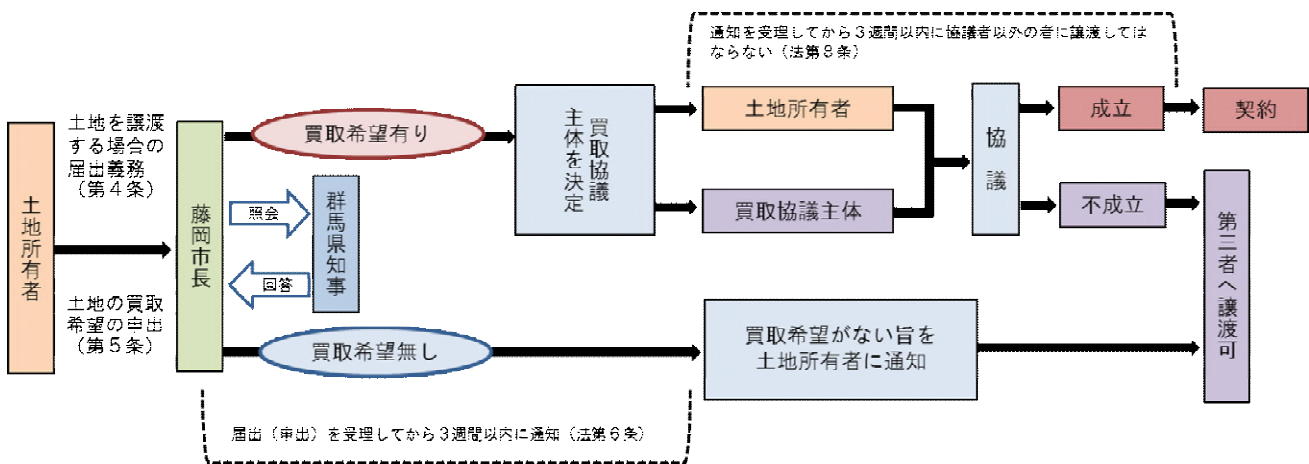
3. 公有地の拡大の推進に関する法律

公有地の拡大の推進に関する法律(以下「公拡法」)は、地方公共団体等が公有地の拡大の計画的な推進を図ることにより、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に役立つことを目的としています。

□公拡法に基づく届出制度及び申出制度について

届出(法4条)： 下記の土地を有償で譲渡しようとする場合には、契約締結前に、当該土地が所在する市長に届出なければなりません。都市計画区域及び都市計画施設区域内の一定面積以上の土地が対象となります。

申出(法5条)： 下記に該当する土地所有者が、地方公共団体等に対して土地の買取りを希望するときは、市長に申し出ることができます。



区域別	都市計画区域（線引き） 藤岡都市計画区域			都市計画区域（非線引き） 鬼石都市計画区域		都市計画区域外	
	市街化区域	市街化調整区域	都市施設内	用途地域内	用途指定なし	都市施設内	都市施設内
届出 (第4条)	5,000㎡以上		200㎡以上	10,000㎡以上	10,000㎡以上	200㎡以上	200㎡以上
申出 (第5条)	100㎡以上	200㎡以上	200㎡以上	100㎡以上	200㎡以上	200㎡以上	200㎡以上

藤岡市該当

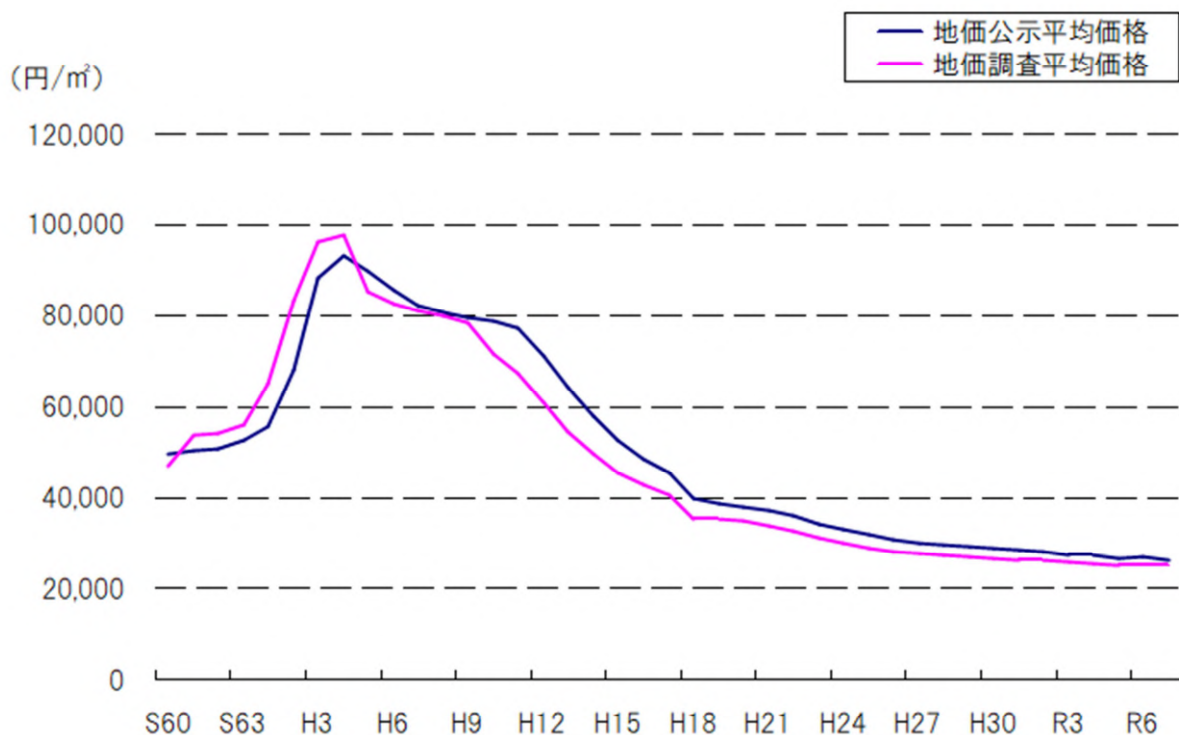
4. 地価公示・地価調査

地価公示とは、地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選び、不動産鑑定士等の鑑定評価をもとに、毎年1月1日時点の1㎡あたりのその土地の価格を決めて公示するものです。本市の地価公示標準地は13地点設定されています。

地価調査とは、国土利用計画法施行令に基づき、群馬県知事が選んだ基準地について同様に毎年7月1日時点の1㎡あたりのその土地の価格を決めて公示するものです。本市の地価調査基準値は12地点設定されています。

一般の土地取引の目安としたり、不動産鑑定士等の鑑定評価や公共用地の取得価格等を決める際に基準となるものです。

藤岡市の地価公示・地価調査価格の平均値の推移



※地価公示は1/1、地価調査は7/1公示

5. 開発許可制度

一定規模以上の宅地開発については、無秩序な市街化を防止し、災害に強い街づくり等良好な市街地の計画的、段階的な整備を図ることを目的として都市計画法に基づく開発許可制度を設けています。

開発許可制度は、市街化を促進する市街化区域と、当面市街化を抑制する市街化調整区域とに区分する線引き制度を担保し、計画的な市街化を実現するための手段として都市計画法において創設されたものです。

藤岡市では、昭和62年7月1日に線引きが実施されました。

この開発許可制度においては、一定の土地を造成する行為や、市街化調整区域で建築物等を建築する行為を開発許可、建築許可といった許可制にして適正に誘導・規制しようとする制度です。

(1)開発許可基準

開発行為に関する許可基準は、都市計画法第 33 条に規定する技術基準と、同法第 34 条に規定する市街化調整区域における立地基準からなっています。

開発行為を行う者は、特別なものを除いて市長の許可を受けなければなりません。

各区域における開発許可の対象となる規模

市街化区域	開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上の開発行為
市街化調整区域	原則的に全ての開発行為
区域区分のない都市計画区域	開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の開発行為
都市計画区域外	開発区域の面積が 10,000 平方メートル以上の開発行為

(2)産業振興市の指定

平成 25 年 4 月 1 日より、藤岡市を産業振興市として指定し、市街化調整区域において技術先端型業種の工場・研究所の立地に係る開発許可基準の運用を開始しています。

※ 技術先端型業種とは、旧建設省通達(昭和 61 年 8 月 2 日付け建設省経民発第 34 号)により指定された日本標準産業分類上の医薬品、通信機械器具・関連機械器具、電子計算機・付属装置、電子応用装置、電子計測器、電子部品・デバイス、医療用機械器具・医療用品、光学機械器具・レンズの各製造業を指します。

(3)大規模指定既存集落制度

平成 23 年 7 月 1 日より、藤岡市の市街化調整区域における大規模指定既存集落の区域指定と、その区域内及び周辺部における開発許可基準等の運用を開始しました。

市街化調整区域内の既存集落においても人口減少社会を迎えており、定住人口の減少により地域のコミュニティの維持などに苦慮しているという実態があります。その問題を解決する方法のひとつとして本制度の導入を図るものです。

大規模指定既存集落 指定区域

地区	指定区域(大字名)	面積 (ha)	中学校及び中学校区(大字名)
神流	上戸塚、下戸塚、 下栗須の各一部	31.8	●北中学校 藤岡の一部、上戸塚、下戸塚、下栗須、岡之郷、上栗須の一部、 篠塚の一部
小野	上栗須の一部	7.1	●小野中学校 森、立石、立石新田、中島、森新田、中、上栗須の一部、 中栗須、篠塚の一部
美土里	上大塚、中大塚、下大塚、 本動堂、篠塚の各一部	75.0	●西中学校 上大塚の一部、中大塚、下大塚、本動堂、篠塚の一部、上落合、 西平井、東平井、鮎川、緑埜、白石、三ツ木、金井、下日野、 上日野
平井	西平井、東平井の各一部	38.1	
美九里	本郷、牛田、神田の各一部	41.5	●東中学校 藤岡の一部、小林、上大塚の一部、根岸、本郷の一部、川除、牛田、 神田、矢場、保美、三本木、高山

航空写真による藤岡市の50年の変化

県立藤岡工業高校周辺航空写真

昭和40年代



平成28年



J R新町駅南航空写真
昭和40年代



平成28年



ふじおかの都市計画(第5版)

令和8年4月

発行・編集 藤岡市都市建設部 都市計画課

郵便番号 375-8601 群馬県藤岡市中栗須327
電話(0274)22-1211(代表) ファクス(0274)22-6444

Mail: tosikei@city.fujioka.gunma.jp

初版 平成8年3月発行

第2版 平成16年5月改訂

第3版 平成21年10月改訂(平成27年更新)

第4版 令和3年3月改訂