

高崎都市計画地区計画の変更

高崎都市計画地区計画（高崎駅イーストサイト地区）を次のように変更する。

地区計画の方針

名称		高崎駅イーストサイト地区 地区計画	
位置		高崎市 東町、栄町、旭町、下和田町、北双葉町の各一部	
面積		約 29.7 ha	
地区計画の目標		<p>2本の新幹線と5本の在来線、1本の私鉄線が連絡し、東京・新潟・長野に1時間で到達できる高崎駅は、全国でも有数の交通・交流結節点であり、駅乗降客が流入する高崎駅を中心とする周辺地区は、群馬県のみならず北関東圏域におけるさまざまな経済活動の機軸となっている地区であることは明らかであります。さらに、高崎駅東口の周辺地区では、都市計画道路高崎前橋線、都市計画道路高崎駅東口線（東毛広域幹線道路）が交差していることから、交通の要衝としての優位性を活かした高次な都市機能の集積によって、今後ますます中心性を高めることが求められています。</p> <p>関越自動車道高崎玉村スマートICの開設や北陸新幹線の金沢延伸、高崎線の東京駅乗り入れなど、これらの整備に伴い、本地区はより広範な圏域における重要な拠点となることは確実です。高崎市都市計画マスタープランにおいても、広域的な商業の中心である高崎駅西口周辺に対し、高崎駅東口周辺も、商業・業務地として新たな拠点づくりを目指す地区と位置付けています。</p> <p>また、本地区は都市基盤整備がほぼ完成し、周辺には新たな高次都市機能として音楽ホールやコンベンション施設が建設されるなど、これまでのオフィス機能及びサービス機能の集積に加え、高崎市の玄関口として相応しい街区の形成が図られていますが、一層の都市機能の高度化を誘導することで本地区を核とした交流人口の増加を図り、これにより中心市街地活性化に資するため、計画的に整備、開発及び保全を図ることを目的とします。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、高崎駅東口駅前広場の南北に位置する、区画整然とした土地の区域です。本市のみならず広域的な視点からも、重要な拠点街区であるため、計画的な土地利用の誘導と、土地の高度利用が求められています。よって、本市における重要な業務用地・商業用地であるということからも、今後ますます業務機能の集積した拠点とするため、都市基盤整備に相応しく高次の都市機能の集積と土地の高度利用を図るべき地区とします。	
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> ① 地区内の健全な環境整備を促進し、合理的な都市空間を形成するため、風俗営業及び性風俗関連特殊営業施設等の立地を制限します。 ② 土地の高度利用を誘導するために、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度（高度利用型）及び建築物の建築面積の最低限度を定めます。 ③ 高次な土地利用の誘導促進に伴って、ゆとりと開放感を損なわないよう、建築物の建ぺい率の最高限度を定めます。 ④ 道路空間に対する圧迫感を軽減し、より魅力的なまちなみ空間を創出するため、道路境界に沿って設置する垣又はさくを制限します。 	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	高崎市景観計画で目指す「風格とにぎわいの都心部」となるように、景観条例や屋外広告物条例等を遵守するとともに、地区計画において街区の緑化推進に努めます。	
地区区分	名称	A地区 (高度利用型)	B地区 (一般型)
	面積	約 8.4ha	約 21.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限	<p>建築物の用途は、用途地域の制限を受けるものに加え、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 自動車教習所 (2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場 	

地区整備計画	建築物等の用途の制限	(3) カラオケボックス (4) 射的場、勝馬投票券発売所等 (5) 畜舎 (6) 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1号から第4号、第6項から第11項まで及び第13項のいずれかに該当する営業の用に供するもの															
	容積率の最高限度	<p>建築物の容積率の最高限度は、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000 m²以上</td> <td>800%</td> </tr> <tr> <td>500 m²以上</td> <td>700%</td> </tr> <tr> <td>500 m²未満</td> <td>600%</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、都市計画決定された高度利用地区内においては、当該高度利用地区に定められた制限による。</p>	敷地面積	容積率	1,000 m ² 以上	800%	500 m ² 以上	700%	500 m ² 未満	600%	<p>建築物の容積率の最高限度は、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>400 m²以上</td> <td>600%</td> </tr> <tr> <td>400 m²未満</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、都市計画決定された高度利用地区内においては、当該高度利用地区に定められた制限による。</p>	敷地面積	容積率	400 m ² 以上	600%	400 m ² 未満	400%
	敷地面積	容積率															
	1,000 m ² 以上	800%															
	500 m ² 以上	700%															
500 m ² 未満	600%																
敷地面積	容積率																
400 m ² 以上	600%																
400 m ² 未満	400%																
容積率の最低限度	敷地面積が 500 m ² 以上のものについては 250%とする。ただし、都市計画決定された高度利用地区内においては、当該高度利用地区に定められた制限による。	—															
建ぺい率の最高限度	<p>80%とする。</p> <p>ただし、敷地面積が 500 m²以上のものについて容積率が 600%を超える建築物は、次の表の左欄に掲げる容積率の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>容積率</th> <th>建ぺい率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>800%以下</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>700%以下</td> <td>70%</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、都市計画決定された高度利用地区内においては、当該高度利用地区に定められた制限による。</p>	容積率	建ぺい率	800%以下	60%	700%以下	70%	<p>敷地面積が 400 m²以上のものについて、容積率が 400%を超える建築物は 70%とする。</p> <p>ただし、都市計画決定された高度利用地区内においては、当該高度利用地区に定められた制限による。</p>									
容積率	建ぺい率																
800%以下	60%																
700%以下	70%																
建築面積の最低限度	<p>敷地面積が 500 m²以上のものについて、容積率が 600%を超える建築物は 250 m²とする。</p> <p>ただし、都市計画決定された高度利用地区内においては、当該高度利用地区に定められた制限による。</p>	<p>敷地面積が 400 m²以上のものについて、容積率が 400%を超える建築物は 200 m²とする。</p> <p>ただし、都市計画決定された高度利用地区内においては、当該高度利用地区に定められた制限による。</p>															
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>道路境界線に面した部分には垣又はさくを設置してはならない。防犯上等やむを得ず設置する場合は、協議を要する。</p> <p>ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅においてはこの限りではない。</p>	<p>道路境界線に面した部分には垣又はさく（門柱及び門扉を除く）を設置してはならない。防犯上等やむを得ず設置する場合は、その構造を、生け垣又はフェンス若しくは鉄柵等透視可能なものとし、仕上がり高さを 1.5m 以下とする。</p> <p>ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅においてはこの限りではない。</p>														
	土地に関する事項	<p>景観に配慮したまちなみを創出するため、敷地の道路に面する部分については、樹木等（生け垣を除く）を配置すること。</p>	—														

「区域は計画図表示の通り」

理由書

本地区は、用途地域を第二種住居地域から商業地域に見直し、立地可能な施設の活用範囲や設置規模の緩和を行うため、用途地域の変更と同時に、地区計画により適正な土地利用誘導を行い、健全な都市環境の整備を行う。

新旧対照表

地区整備計画

	変 更 後	現 行
名称	高崎駅イーストサイト地区 地区計画	高崎駅イーストサイト地区 地区計画
位置	高崎市 東町、栄町、旭町、下和田町、 <u>北双葉町</u> の各一部	高崎市 東町、栄町、旭町、下和田町の各一部
面積	約 <u>29.7</u> ha	約 <u>25.3</u> ha
目標	<p>2本の新幹線と5本の在来線、1本の私鉄線が連絡し、東京・新潟・長野に1時間で到達できる高崎駅は、全国でも有数の交通・交流結節点であり、駅乗降客が流入する高崎駅を中心とする周辺地区は、群馬県のみならず北関東圏域におけるさまざまな経済活動の機軸となっている地区であることは明らかであります。さらに、高崎駅東口の周辺地区では、都市計画道路高崎前橋線、都市計画道路高崎駅東口線（東毛広域幹線道路）が交差していることから、交通の要衝としての優位性を活かした高次な都市機能の集積によって、今後ますます中心性を高めることが求められています。</p> <p>関越自動車道高崎玉村スマートICの開設や北陸新幹線の金沢延伸、高崎線の東京駅乗り入れなど、これらの整備に伴い、本地区はより広範な圏域における枢要な拠点となることは確実です。高崎市都市計画マスタープランにおいても、広域的な商業の中心である高崎駅西口周辺に対し、高崎駅東口周辺も、商業・業務地として新たな拠点づくりを目指す地区と位置付けています。</p> <p>また、本地区は都市基盤整備がほぼ完成し、周辺には新たな高次都市機能として音楽ホールやコンベンション施設が建設されるなど、これまでのオフィス機能及びサービス機能の集積に加え、高崎市の玄関口として相応しい街区の形成が図られていますが、一層の都市機能の高度化を誘導することで本地区を核とした交流人口の増加を図り、これにより中心市街地活性化に資するため、計画的に整備、開発及び保全を図ることを目的とします。</p>	<p>2本の新幹線と5本の在来線、1本の私鉄線が連絡し、東京・新潟・長野に1時間で到達できる高崎駅は、全国でも有数の交通・交流結節点であり、駅乗降客が流入する高崎駅を中心とする周辺地区は、群馬県のみならず北関東圏域におけるさまざまな経済活動の機軸となっている地区であることは明らかであります。さらに、高崎駅東口の周辺地区では、都市計画道路高崎前橋線、都市計画道路高崎駅東口線（東毛広域幹線道路）が交差していることから、交通の要衝としての優位性を活かした高次な都市機能の集積によって、今後ますます中心性を高めることが求められています。</p> <p>関越自動車道高崎玉村スマートICの開設や<u>今後予定される</u>北陸新幹線の金沢延伸、高崎線の東京駅乗り入れなど、これらの整備に伴い、本地区はより広範な圏域における枢要な拠点となることは確実です。高崎市都市計画マスタープランにおいても、広域的な商業の中心である高崎駅西口周辺に対し、高崎駅東口周辺も、商業・業務地として新たな拠点づくりを目指す地区と位置付けています。</p> <p>また、本地区は都市基盤整備がほぼ完成し、周辺には新たな高次都市機能として音楽ホールやコンベンション施設が計画されるなど、これまでのオフィス機能及びサービス機能の集積に加え、高崎市の玄関口として相応しい街区の形成が図られていますが、一層の都市機能の高度化を誘導することで本地区を核とした交流人口の増加を図り、これにより中心市街地活性化に資するため、計画的に整備、開発及び保全を図ることを目的とします。</p>

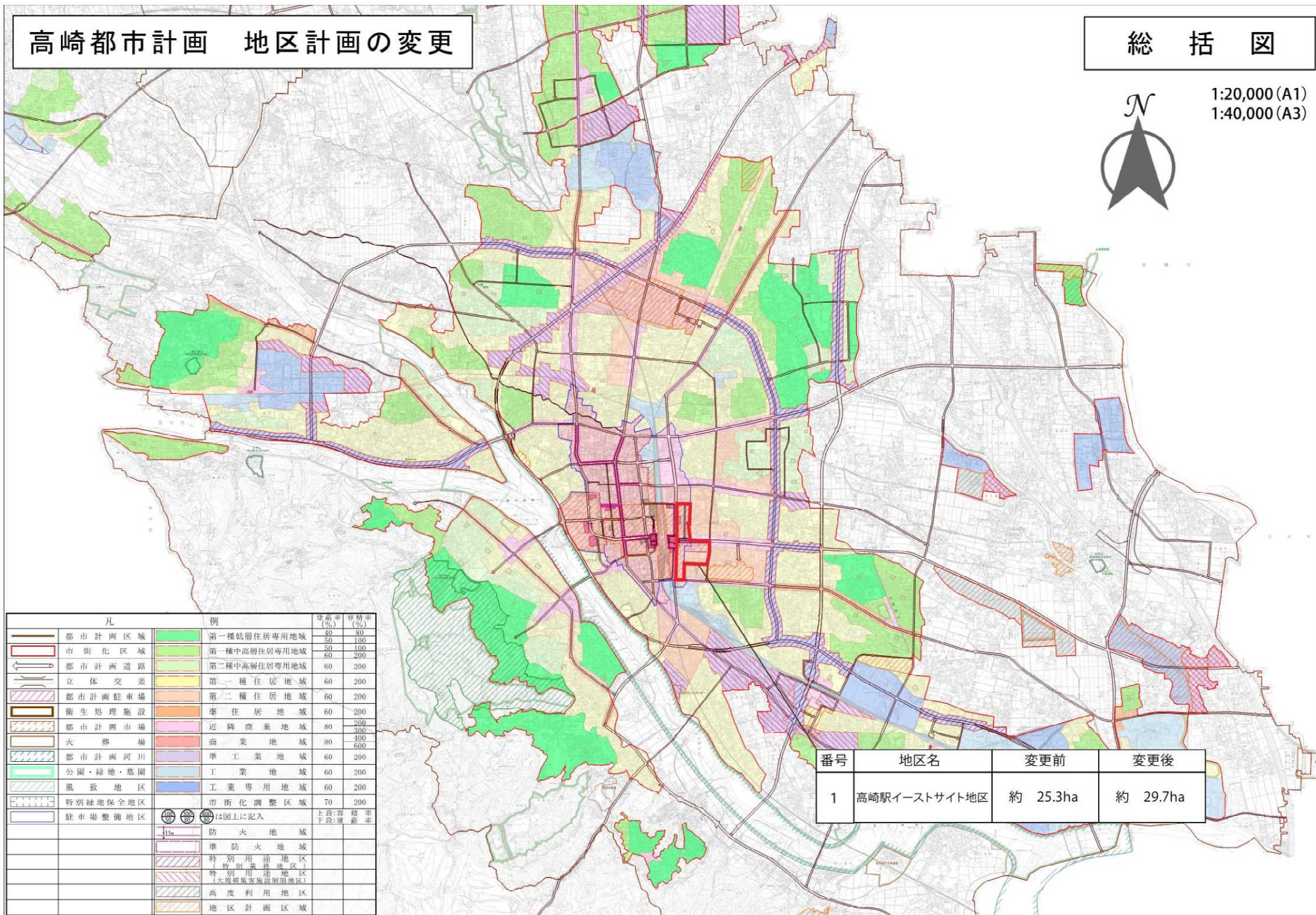
		変 更 後		現 行	
建築物等の整備の方針		<p>①～③ (略)</p> <p><u>削除</u></p> <p>④ 道路空間に対する圧迫感を軽減し、より魅力的なまちなみ空間を創出するため、道路境界に沿って設置する垣又はさくを制限します。</p> <p><u>削除</u></p>		<p>①～③ (略)</p> <p>④ 建築物に付属する屋外広告物は、まちなみとの調和に配慮したものとします。</p> <p>⑤ 道路空間に対する圧迫感を軽減し、より魅力的なまちなみ空間を創出するため、<u>敷地</u>・道路境界に沿って設置する垣又はさくを制限します。</p> <p>⑥ 景観に配慮したまちなみの創出を目指し、緑化推進に努めます。</p>	
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>高崎市景観計画で目指す「<u>風格とにぎわいの都心部</u>」となるように、<u>景観条例や屋外広告物条例等を遵守するとともに、地区計画において街区の緑化推進に努めます。</u></p>		(新設)	
地区の区分	名称	A地区 (高度利用型)	B地区 (一般型)	A地区 (高度利用型)	B地区 (一般型)
	面積	約 8.4ha	約 <u>21.3</u> ha	約 8.4ha	約 <u>16.9</u> ha
建築する物事等項に関する	建築物等の用途の制限	<p>建築物の用途は、用途地域の制限を受けるものに加え、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>(6) 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 1 号から第 <u>4</u> 号、第 6 項から第 11 項まで及び第 13 項のいずれかに該当する営業の用に供するもの</p>		<p>建築物の用途は、用途地域の制限を受けるものに加え、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>(6) 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 1 号から第 <u>3</u> 号、第 6 項から第 11 項まで及び第 13 項のいずれかに該当する営業の用に供するもの</p>	

		変 更 後	現 行
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		削除	<p>(1) 建築物の外壁及び屋根の色は、周囲との調和のとれた落ち着いた色彩のものとする。</p> <p>(2) 建築物等を利用して設置する屋外広告物は自家用のものに限るとし、屋上広告物を設置する場合は、その形態を縦長のものとしてはならない。</p> <p>(3) 建築物等を利用して設置する袖看板は、建物一面につき縦一列としなければならない。</p> <p>(4) 建築物等を利用して設置する屋上広告物及び建築物等に表示する壁面広告物は、一壁面における屋上広告物と壁面広告物の表示面積の合計は当該壁面面積の1/4以下、かつ50㎡以下としなければならない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路境界線に面した部分には垣又はさくを設置してはならない。防犯上等やむを得ず設置する場合は、協議を要する。 ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅においてはこの限りではない。</p>	<p>敷地及び道路境界線に面した部分には垣又はさくを設置してはならない。防犯上等やむを得ず設置する場合は、協議を要する。</p>
		<p>道路境界線に面した部分には垣又はさく（門柱及び門扉を除く）を設置してはならない。防犯上等やむを得ず設置する場合は、その構造を、生け垣又はフェンス若しくは鉄柵等透視可能なものとし、仕上がり高さを1.5m以下とする。 ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅においてはこの限りではない。</p>	<p>敷地及び道路境界線に面した部分には垣又はさく（門柱及び門扉を除く）を設置してはならない。防犯上等やむを得ず設置する場合は、その構造を、生け垣又はフェンス若しくは鉄柵等透視可能なものとし、仕上がり高さを1.5m以下とする。</p>

高崎都市計画 地区計画の変更

総括図

1:20,000 (A1)
1:40,000 (A3)



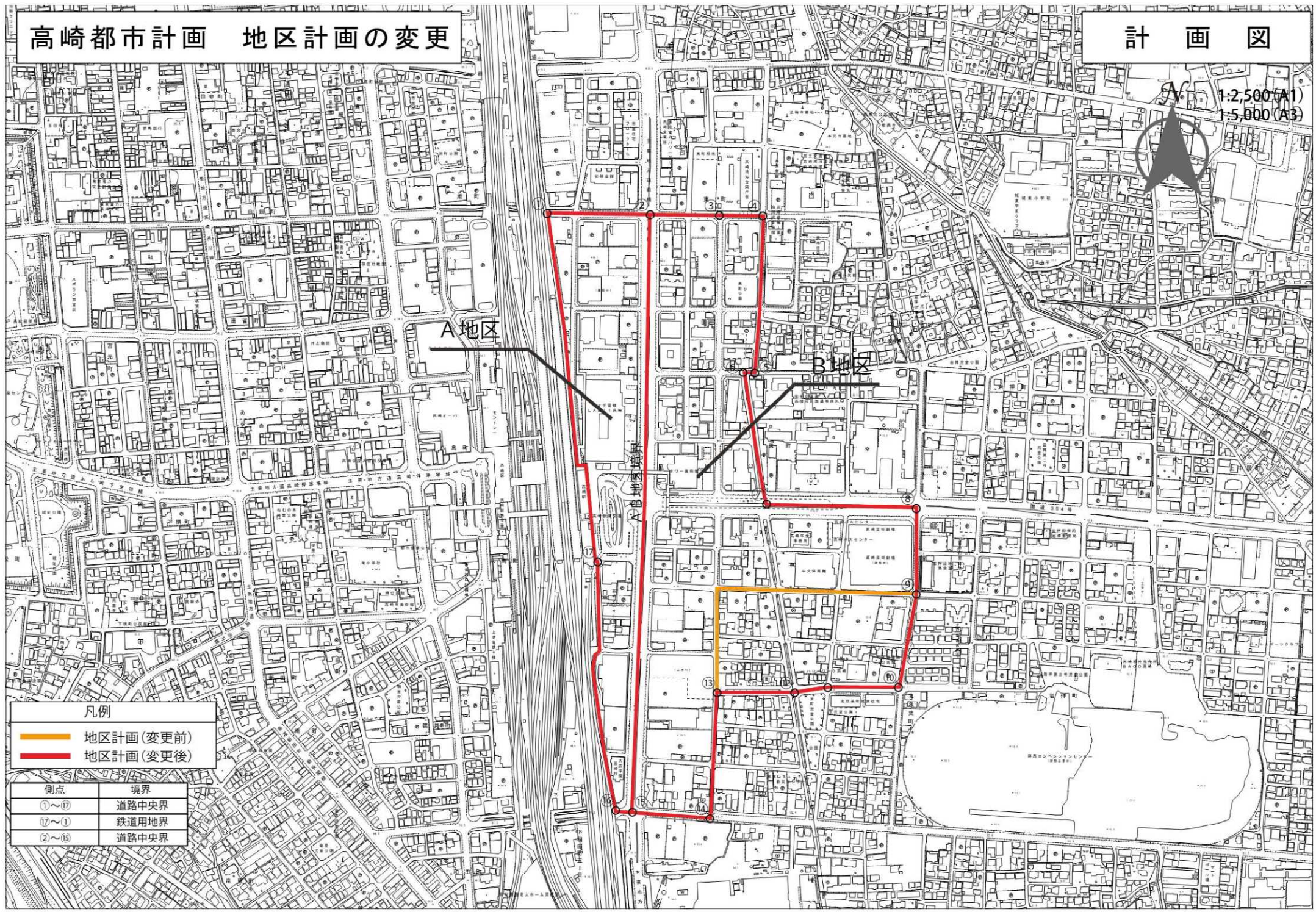
凡	例	建築率 (%)	容積率 (%)
都市計画区域	第一種低層住居専用地域	40	80
市街化区域	第一種中高層住居専用地域	50	100
都市計画道路	第二種中高層住居専用地域	60	200
立体交差	第一種住居地域	60	200
都市計画駐車場	第二種住居地域	60	200
衛生処理施設	準住居地域	60	200
都市計画市場	近隣商業地域	80	200
火葬場	商業地域	80	400
都市計画河川	準工業地域	60	200
公園・緑地・墓園	工業地域	60	200
風致地区	工業専用地域	60	200
特別緑地保全地区	市街化調整区域	70	200
駐車場整備地区	防火地域		
	準防火地域		
	特別用途地区 (特別業務地区)		
	特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)		
	高度利用地区		
	地区計画区域		

番号	地区名	変更前	変更後
1	高崎駅イーストサイト地区	約 25.3ha	約 29.7ha

高崎都市計画 地区計画の変更

計画図

1:2,500 (A1)
1:5,000 (A3)



A地区

B地区

A地区境界

凡例

	地区計画(変更前)
	地区計画(変更後)

側点	境界
①~⑬	道路中央界
⑭~⑰	鉄道用地界
②~⑱	道路中央界