

## 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、下和田町の各一部
面 積	約 25.3ha
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。</p> <p>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の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。関越自動車道高崎玉村スマートICの開設や今後予定される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>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>(土地利用の方針)</p> <p>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。</p> <p>(建築物の整備の方針)</p> <p>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。</p>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>③ 高次の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。</li><li>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。</li><li>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、敷地・道路境界に沿って設置する垣又はさくを制限します。</li><li>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。</li></ul> |
|--|--|

地区整備計画

	地区の区分	名称	A地区 (高度利用型)	B地区 (一般型)													
		面積	約 8.4ha	約 16.9ha													
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> <p>(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                      (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6号まで、及び同条第6項から第11項までに規定する営業の用に供するもの</p>															
	建築物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 m<sup>2</sup>以上</td> <td>80/10</td> </tr> <tr> <td>500 m<sup>2</sup>以上</td> <td>70/10</td> </tr> <tr> <td>500 m<sup>2</sup>未満</td> <td>60/10</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 <sup>2</sup> 以上	80/10	500 m <sup>2</sup> 以上	70/10	500 m <sup>2</sup> 未満	60/10	<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 m<sup>2</sup>以上</td> <td>60/10</td> </tr> <tr> <td>400 m<sup>2</sup>未満</td> <td>40/10</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 <sup>2</sup> 以上	60/10	400 m <sup>2</sup> 未満	40/10
	敷地面積	容積率															
1,000 m <sup>2</sup> 以上	80/10																
500 m <sup>2</sup> 以上	70/10																
500 m <sup>2</sup> 未満	60/10																
敷地面積	容積率																
400 m <sup>2</sup> 以上	60/10																
400 m <sup>2</sup> 未満	40/10																
建築物の容積率の最低限度	<p>敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上のものについては 25/10 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>建築物の建ぺい率の最高限度</p>	<p>8/10 とする。</p> <p>ただし、敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもので、容積率が 60/10 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" data-bbox="528 398 911 611"> <thead> <tr> <th>容積率</th> <th>建ぺい率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80/10 以下</td> <td>6/10</td> </tr> <tr> <td>70/10 以下</td> <td>7/10</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	80/10 以下	6/10	70/10 以下	7/10	<p>敷地面積が 400 m<sup>2</sup>以上のものについて、容積率が 40/10 を超える建築物は 7/10 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							
80/10 以下	6/10							
70/10 以下	7/10							
<p>建築物の建築面積の最低限度</p>	<p>敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもので、容積率が 60/10 を超える建築物は 250 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上のものについて、容積率が 40/10 を超える建築物は 200 m<sup>2</sup>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>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<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 m<sup>2</sup>以下としなければならない。</p>							
<p>垣又はさくの構造の制限</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>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>						
<p>土地に関する事項</p>	<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>	<p>—</p>						

## 理由書

当地区は、市都市計画マスタープランにおいて商業・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られ、北陸新幹線の金沢延伸など高速交通網の整備をふまえ、さらなる高次都市機能の集積が求められており、秩序あるまちなみの維持や住環境の保全を図りつつ敷地の統合、建築物の一層の高度利用の誘導を図っていくものである。

また、「音楽のある街」を目指す本市にとって、現在計画している文化芸術ホールをはじめとして文化・芸術の拠点づくりが求められており、それらの活動の育成・支援に対応するため、建築物の用途の制限を一部変更する。

		変更前	変更後
名 称		高崎駅イーストサイト地区	高崎駅イーストサイト地区
位 置		高崎市 東町、栄町、旭町、下和田町の各一部	
面 積		約25.3ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	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。</p> <p>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。<b>平成23年には北関東自動車道が全線開通、都市計画道路高崎駅東口線（東毛広域幹線道路）の高崎工区が開通するなど</b>、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。</p> <p>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、<b>幹線道路沿線を高崎市の玄関口として相応しい街区の形成を誘導するため、区域を拡大するとともに</b>、これまでのオフィス機能及びサービス機</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。</p> <p>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。<b>関越自動車道高崎玉村スマートICの開設や今後予定される北陸新幹線の金沢延伸、高崎線の東京駅乗り入れなど</b>、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。</p> <p>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、<b>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</b>、これまでのオフィス機能及びサービス機能の集積に加</p>

		<p>能の集積に加え、<u>その優れた交通拠点性を生かしたコンベンション施設等の立地にも適応した地区へ</u>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>え、<u>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</u>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>	
	土地利用の方針	<p>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、本市における枢要な業務用地・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。</p>	同 左	
地区整備計画	建築物に関する事項	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> <p>(1) 自動車教習所</p> <p>(2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p><b>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</b></p> <p>(4) 射的場、勝馬投票券発売所等</p> <p>(5) 畜舎</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6号まで、及び同条第6項から第11項までに規定する営業の用に供するもの</p>	<p><b>A・B地区共通</b></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) 自動車教習所</p> <p>(2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p><b>(3) カラオケボックス</b></p> <p>(4) 射的場、勝馬投票券発売所等</p> <p>(5) 畜舎</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6号まで、及び同条第6項から第11項までに規定する営業の用に供するもの</p>

建築物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> <p>ただし、工業地域の区域は都市計画にて定めた数値とする。</p> <table border="1" data-bbox="432 488 735 680"> <tr> <td>400 m<sup>2</sup>以上</td> <td>60/10</td> </tr> <tr> <td>400 m<sup>2</sup>未満</td> <td>40/10</td> </tr> </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>	400 m <sup>2</sup> 以上	60/10	400 m <sup>2</sup> 未満	40/10	<p style="text-align: center;"><b>A地区</b></p> <p><b>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。</b></p> <table border="1" data-bbox="944 392 1310 730"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>80/10</td> </tr> <tr> <td>500 m<sup>2</sup>以上</td> <td>70/10</td> </tr> <tr> <td>500 m<sup>2</sup>未満</td> <td>60/10</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>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。</b></p>	敷地面積	容積率	1,000 m <sup>2</sup> 以上	80/10	500 m <sup>2</sup> 以上	70/10	500 m <sup>2</sup> 未満	60/10
		400 m <sup>2</sup> 以上	60/10											
		400 m <sup>2</sup> 未満	40/10											
敷地面積	容積率													
1,000 m <sup>2</sup> 以上	80/10													
500 m <sup>2</sup> 以上	70/10													
500 m <sup>2</sup> 未満	60/10													
<p style="text-align: center;"><b>B地区</b></p> <p>同 左</p>														
建築物の容積率の最低限度	<p style="text-align: center;"><b>A地区</b></p> <p><b>敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上のものについては 25/10 とする。</b></p> <p><b>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。</b></p>													



建築物の建ぺい率の最高限度	<p>商業地域内の敷地面積 400 m<sup>2</sup>以上の敷地において、容積率が 40/10 を超えるときは、建ぺい率の最高限度を 7/10 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、当該高度利用地区内に定められた制限とする。</p>	<p style="text-align: center;"><b>A地区</b></p> <p><b>8/10 とする。</b></p> <p><b>ただし、敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上のものについて容積率が 60/10 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。</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">容積率</th> <th style="text-align: center;">建ぺい率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">80/10 以下</td> <td style="text-align: center;">6/10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">70/10 以下</td> <td style="text-align: center;">7/10</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>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。</b></p>	容積率	建ぺい率	80/10 以下	6/10	70/10 以下	7/10
	容積率	建ぺい率						
80/10 以下	6/10							
70/10 以下	7/10							
	<b>B地区</b>	同 左						
建築物の建築面積の最低限度	<p>商業地域内の敷地面積 400 m<sup>2</sup>以上の敷地において、容積率が 40/10 を超える建築物の敷地については 200 m<sup>2</sup>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 style="text-align: center;"><b>A地区</b></p> <p><b>敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上のものについて、容積率が 60/10 を超える建築物は 250 m<sup>2</sup>とする。</b></p> <p><b>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。</b></p>						
		<b>B地区</b>	同 左					

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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>	<u>A・B地区共通</u>
			同 左
	垣又ははさくはさくの構造の制限	<p>敷地及び道路境界線に面した部分には垣又ははさく（門柱及び門扉を除く）を設置してはならない。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、防犯上等のやむを得ない場合を除き、仕上がり高さを1.5m以下とする。</p>	<u>A地区</u>
			<p><u>敷地及び道路境界線に面した部分には垣又は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。</u></p>
	土地に関する事項	/	<u>B地区</u>
			同 左
			<u>A地区</u>
			<p><u>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。</u></p>

# 高崎都市計画 地区計画の変更

## 総括図

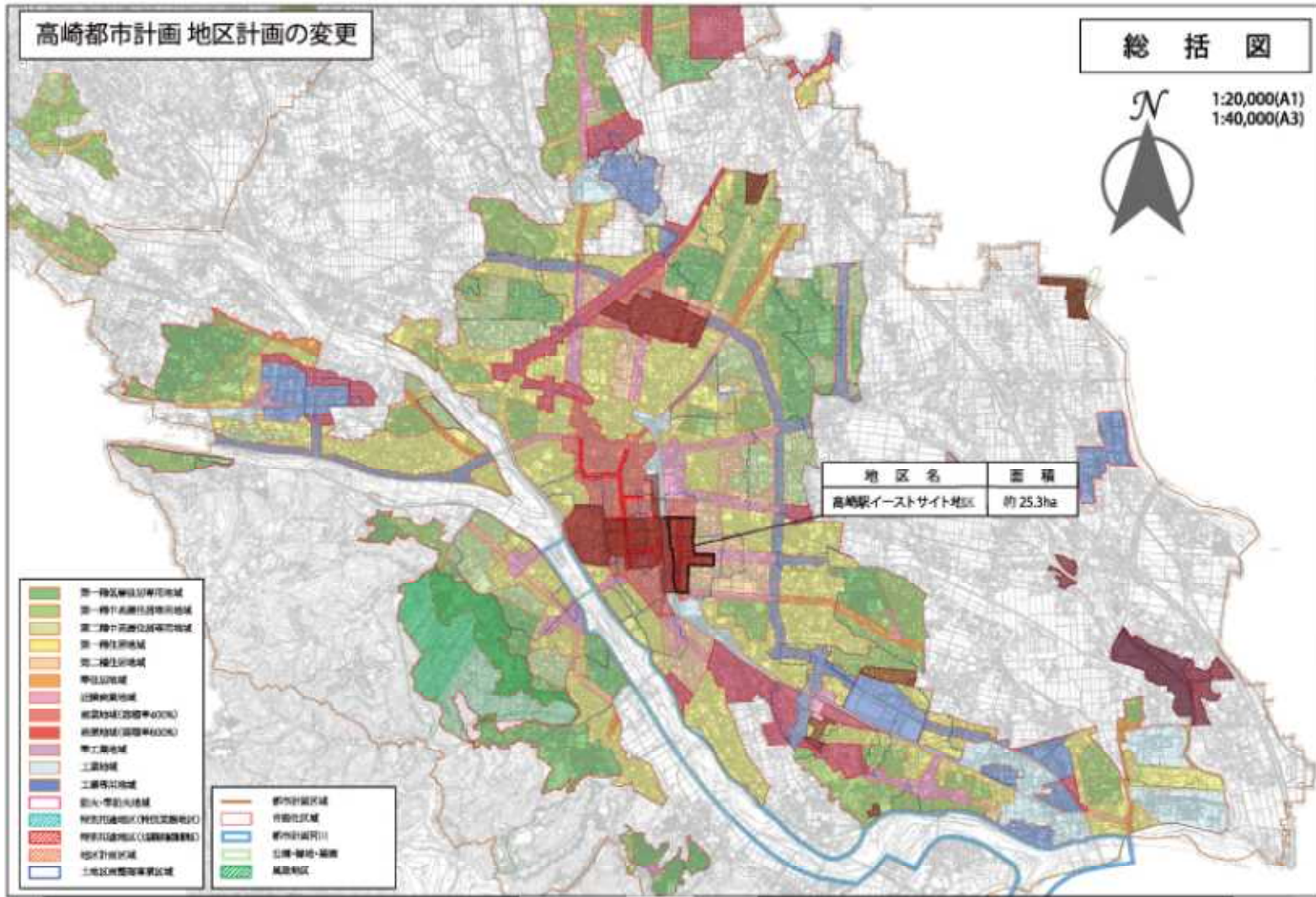


1:20,000(A1)  
1:40,000(A3)

地区名	面積
高崎駅イーストサイト地区	約 25.3ha

- 第一種住居地域
- 第一種中高層住居地域
- 第二種中高層住居地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域(容積率400%)
- 商業地域(容積率600%)
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 都市計画区域
- 都市計画区域(準工業種別)
- 特別用途地区(公共施設種別)
- 特別用途地区(公園種別)
- 地区計画区域
- 土地活用調整区域

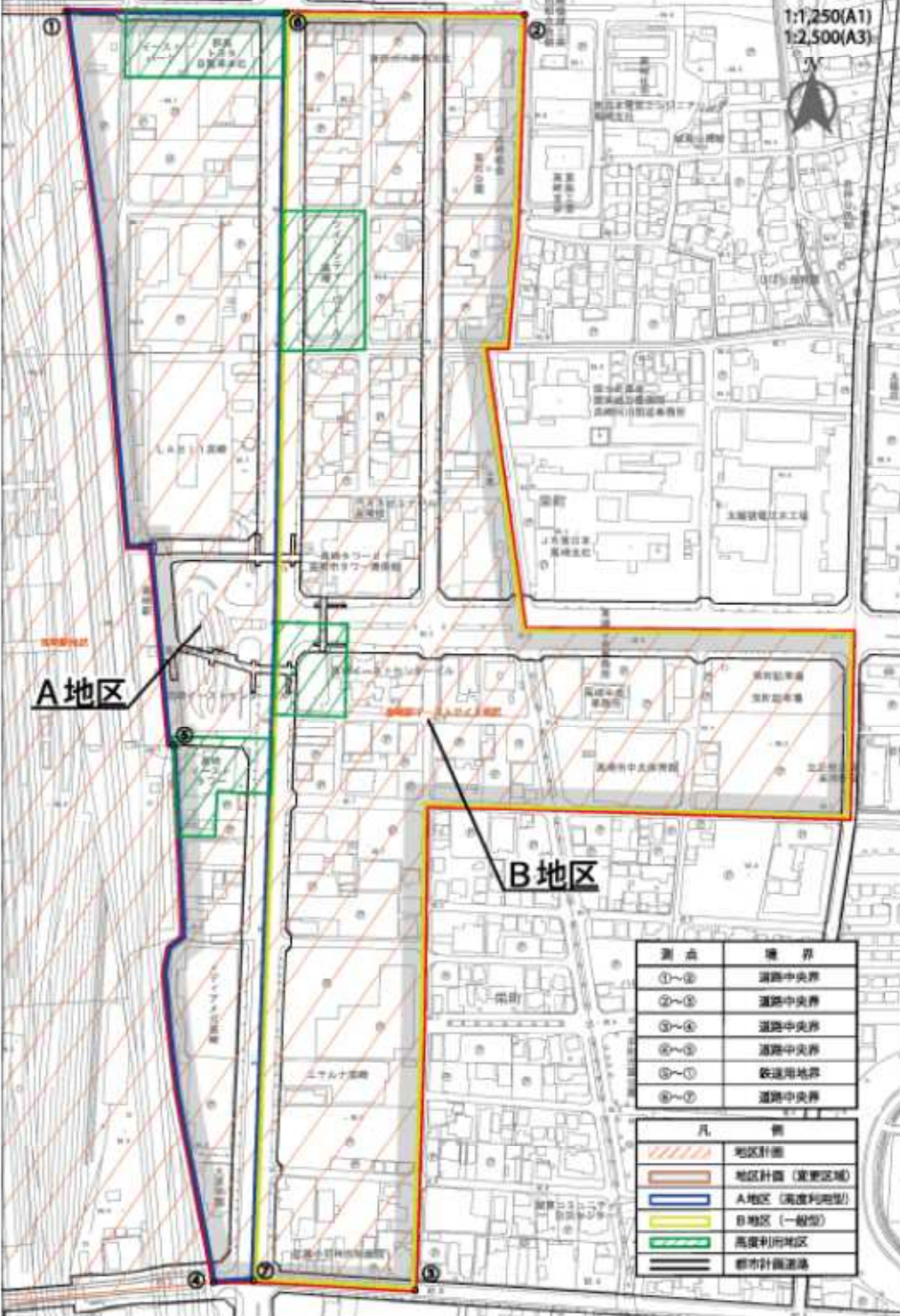
- 都市計画区域
- 特別用途地区
- 都市計画区域
- 公園・緑地・緑道
- 風防地区



# 高崎都市計画地区計画の変更

## 計 画 図

1:1,250(A1)  
1:2,500(A3)



A地区

B地区

測点	境界
①~②	道路中央界
②~③	道路中央界
③~④	道路中央界
④~⑤	道路中央界
⑤~①	鉄道用地界
⑥~⑦	道路中央界

凡 例	物
	地区計画
	地区計画(変更区域)
	A地区(高土地利用型)
	B地区(一般型)
	高土地利用地区
	都市計画道路

高崎都市計画 地区計画の変更新旧対照図

