

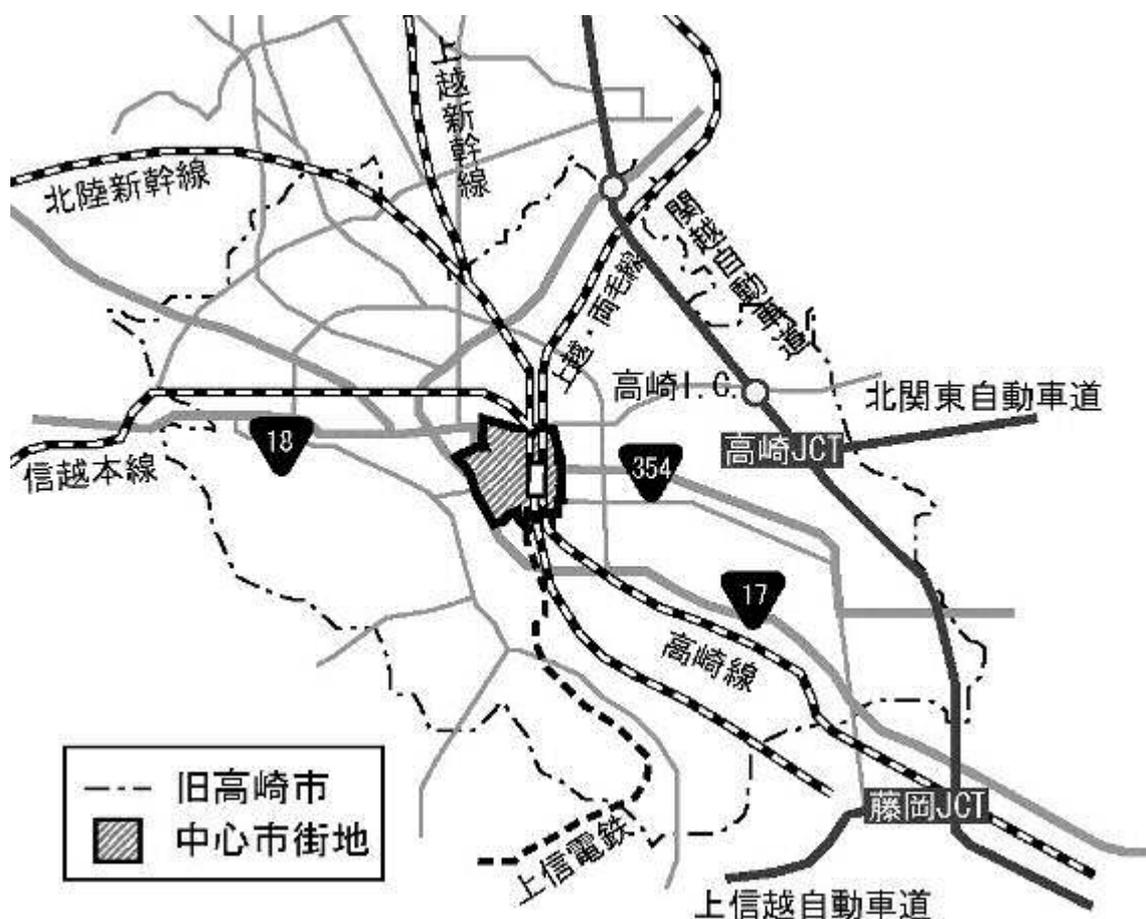
2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

本市は、平成 18 年 1 月に旧倉渕村、旧箕郷町、旧群馬町、旧新町と、10 月には旧榛名町と、平成 21 年 6 月には旧吉井町と合併し、面積約 460k m²、人口約 37 万人を擁する県内一の都市となったが、広域交通ターミナルである高崎駅を擁し、また商業等の各種都市機能の県内最大の集積地である旧高崎市の中心市街地が、新高崎市の都市発展に果たすべき役割は一層重要になることから、将来にわたって高崎市全体の中心市街地として位置づけるものとする。

(位置図) 旧高崎市における中心市街地の位置



■旧高崎市の位置



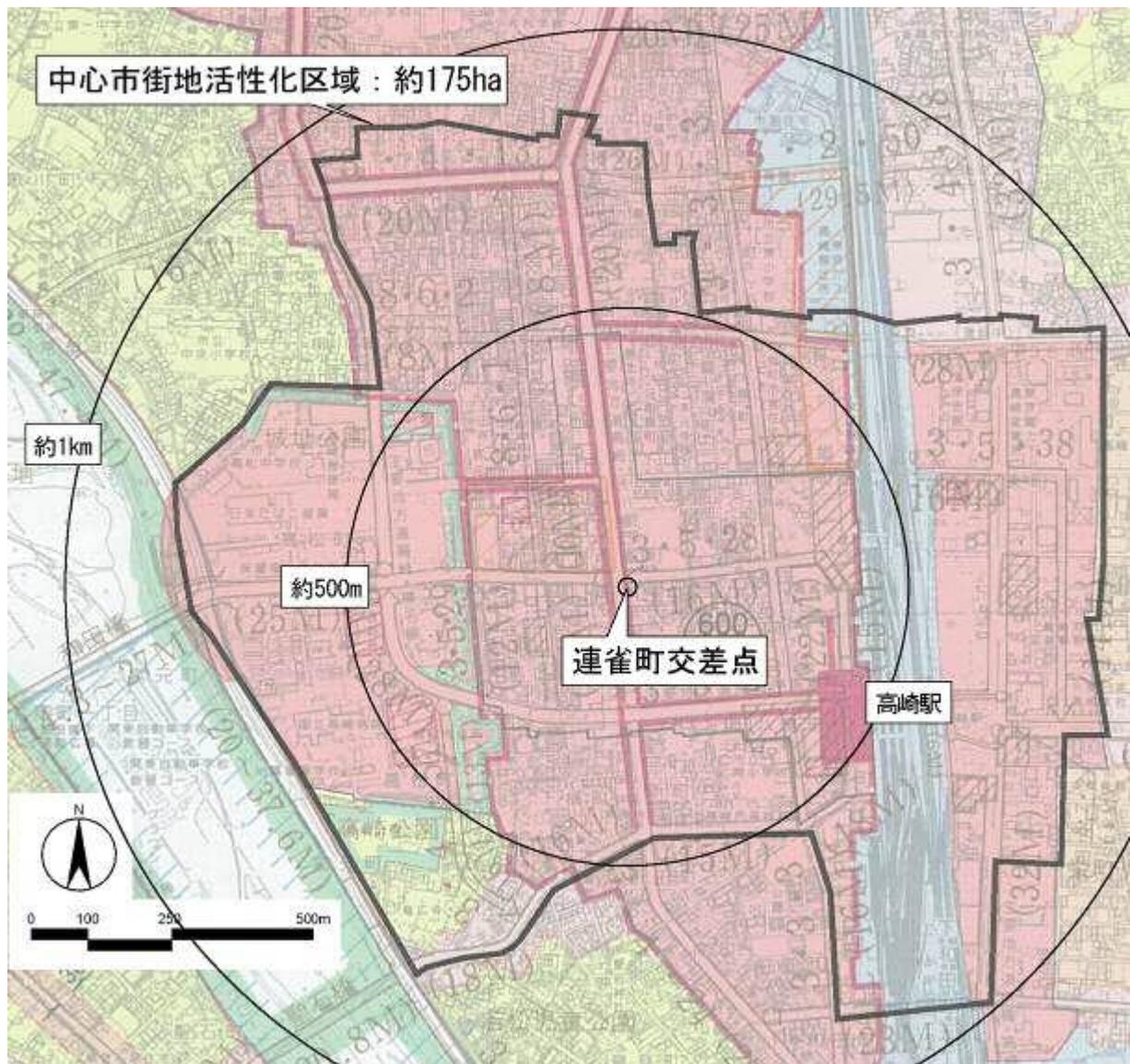
[2] 区 域

区域設定の考え方

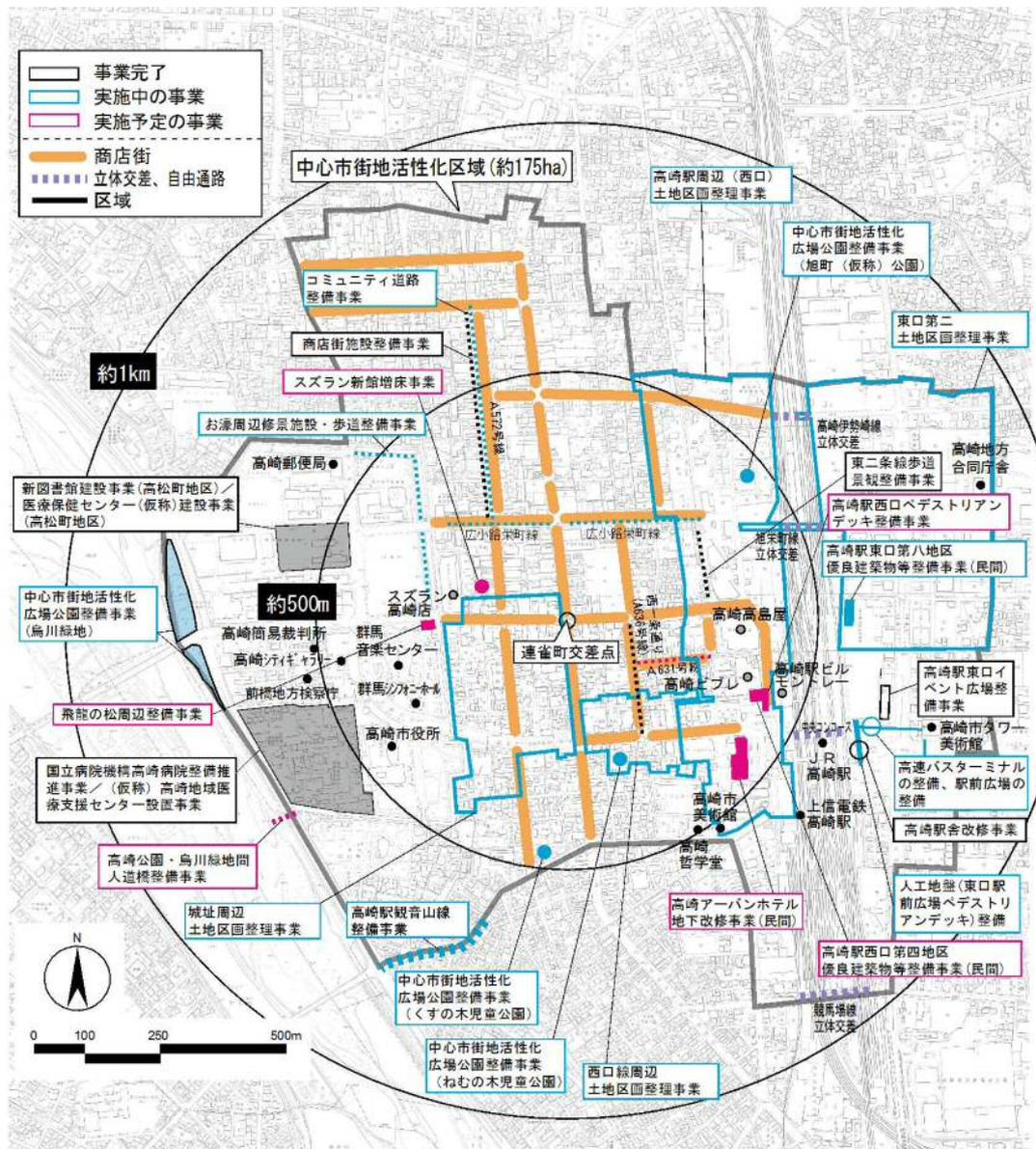
中心市街地活性化に係る各種の施策・事業を効率的・効果的かつ確実に実施するために、以下の視点から中心市街地の区域を設定する。

- 高崎駅東口やJ T跡地周辺の拠点開発などで形成される“2つのコアゾーンと2本の都市軸”(51, 52 ページ参照)を中心に、『コンパクトで歩いて楽しく回遊できる中心市街地』の形成をめざす。
- 具体的には、行政・文化等の公共公益施設や商店街(24箇所)など主要な中心市街地機能が集積し、かつ計画期間中に取組むべき事業が集中している連雀町交差点を中心とする半径約500m~1km、約175haの区域を中心市街地として位置づける。

(区域図)



(中心市街地機能及び予定事業の位置図)



(区域の境界)

- 【東】 商業地域を中心に対象事業を包含する区域
- 【西】 烏川との境界から商業地域界を結ぶ区域
- 【南】 都市再生整備計画の区域と対象事業路線を結ぶ区域
- 【北】 北端の商店街(本町商店街)を含む町丁界と対象事業を結ぶ区域

(区域の町丁目一覧)

区域内の町丁目	旭町、あら町、鍛冶町、嘉多町、北通町、九蔵町、鞆町、下横町、白銀町、真町、新紺屋町、砂賀町、田町、高砂町、椿町、通町、中紺屋町、檜物町、宮元町、本町、元紺屋町、八島町、寄合町、羅漢町、連雀町
一部が区域内に入る町丁目	東町、江木町、栄町、下和田町5丁目、高松町、鶴見町、若松町、和田町、柳川町、弓町

[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																																						
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>当地区は、古くから商都・高崎の中心として栄えた市内随一の都市機能集積地であり、商業以外にも各種の中心的な都市機能が集積し、高崎市の中心としての役割を果たしている。</p> <p>○ 旧高崎市に占める中心市街地の商業機能の割合(平成16年)は、店舗数で28.1%、従業者数で24.6%、小売業年間商品販売額で28.3%、売場面積で28.7%と、いずれも高いシェアを占めている。</p> <p style="text-align: center;">■中心市街地における商業機能の対全市シェア</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">旧高崎市 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">平成9年</td> <td>店舗数(店)</td> <td style="text-align: center;">862</td> <td style="text-align: center;">3,008</td> <td style="text-align: center;">28.7%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">4,907</td> <td style="text-align: center;">16,800</td> <td style="text-align: center;">29.2%</td> </tr> <tr> <td>小売業年間商品販売額(万円)</td> <td style="text-align: center;">12,163,489</td> <td style="text-align: center;">41,507,490</td> <td style="text-align: center;">29.3%</td> </tr> <tr> <td>売場面積(m²)</td> <td style="text-align: center;">112,726</td> <td style="text-align: center;">350,474</td> <td style="text-align: center;">32.2%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">平成16年</td> <td>店舗数(店)</td> <td style="text-align: center;">787</td> <td style="text-align: center;">2,804</td> <td style="text-align: center;">28.1%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">4,444</td> <td style="text-align: center;">18,076</td> <td style="text-align: center;">24.6%</td> </tr> <tr> <td>小売業年間商品販売額(万円)</td> <td style="text-align: center;">10,021,940</td> <td style="text-align: center;">35,398,202</td> <td style="text-align: center;">28.3%</td> </tr> <tr> <td>売場面積(m²)</td> <td style="text-align: center;">109,372</td> <td style="text-align: center;">381,095</td> <td style="text-align: center;">28.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ 業務機能(平成18年)に関しても、事業所数で24.8%、従業者数で27.5%と、商業機能と同様に高いシェアを占めている。</p> <p style="text-align: center;">■中心市街地における業務機能の対全市シェア</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">旧市 (A)</th> <th style="text-align: center;">旧高崎市 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">平成13年</td> <td>事業所数(事業所)</td> <td style="text-align: center;">3,360</td> <td style="text-align: center;">13,493</td> <td style="text-align: center;">24.9%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">26,908</td> <td style="text-align: center;">125,105</td> <td style="text-align: center;">21.5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">平成18年</td> <td>事業所数(事業所)</td> <td style="text-align: center;">3,257</td> <td style="text-align: center;">13,152</td> <td style="text-align: center;">24.8%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">37,076</td> <td style="text-align: center;">134,843</td> <td style="text-align: center;">27.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ また、中心市街地には、市役所、群馬音楽センター、高崎市美術館、国立病院機構高崎病院、高崎シティギャラリー、群馬シンフォニーホール、高崎郵便局、税務署、法務局などの本市の主要な公共公益施設の大半が立地している。</p> <p style="text-align: center;">■中心市街地に立地している主要な公共公益施設</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">分類</th> <th style="text-align: center;">施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政関連施設</td> <td>高崎市役所、高崎税務署、前橋地方法務局高崎支部、高崎労働基準監督署、水道局・下水局、東京入国管理局高崎出張所、高崎簡易裁判所、前橋地方検察庁高崎支部、前橋地方裁判所高崎支部、パスポートセンター</td> </tr> <tr> <td>文化施設</td> <td>群馬音楽センター、高崎市美術館、高崎シティギャラリー、群馬シンフォニーホール、高崎市タワー美術館、高崎哲学堂、シネマテークたかさき、club FLEEZ</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>国立病院機構高崎病院、高崎郵便局、高崎駅</td> </tr> </tbody> </table>			中心市街地 (A)	旧高崎市 (B)	対市割合 (A/B)	平成9年	店舗数(店)	862	3,008	28.7%	従業者数(人)	4,907	16,800	29.2%	小売業年間商品販売額(万円)	12,163,489	41,507,490	29.3%	売場面積(m ²)	112,726	350,474	32.2%	平成16年	店舗数(店)	787	2,804	28.1%	従業者数(人)	4,444	18,076	24.6%	小売業年間商品販売額(万円)	10,021,940	35,398,202	28.3%	売場面積(m ²)	109,372	381,095	28.7%			旧市 (A)	旧高崎市 (B)	対市割合 (A/B)	平成13年	事業所数(事業所)	3,360	13,493	24.9%	従業者数(人)	26,908	125,105	21.5%	平成18年	事業所数(事業所)	3,257	13,152	24.8%	従業者数(人)	37,076	134,843	27.5%	分類	施設名	行政関連施設	高崎市役所、高崎税務署、前橋地方法務局高崎支部、高崎労働基準監督署、水道局・下水局、東京入国管理局高崎出張所、高崎簡易裁判所、前橋地方検察庁高崎支部、前橋地方裁判所高崎支部、パスポートセンター	文化施設	群馬音楽センター、高崎市美術館、高崎シティギャラリー、群馬シンフォニーホール、高崎市タワー美術館、高崎哲学堂、シネマテークたかさき、club FLEEZ	その他	国立病院機構高崎病院、高崎郵便局、高崎駅
		中心市街地 (A)	旧高崎市 (B)	対市割合 (A/B)																																																																			
平成9年	店舗数(店)	862	3,008	28.7%																																																																			
	従業者数(人)	4,907	16,800	29.2%																																																																			
	小売業年間商品販売額(万円)	12,163,489	41,507,490	29.3%																																																																			
	売場面積(m ²)	112,726	350,474	32.2%																																																																			
平成16年	店舗数(店)	787	2,804	28.1%																																																																			
	従業者数(人)	4,444	18,076	24.6%																																																																			
	小売業年間商品販売額(万円)	10,021,940	35,398,202	28.3%																																																																			
	売場面積(m ²)	109,372	381,095	28.7%																																																																			
		旧市 (A)	旧高崎市 (B)	対市割合 (A/B)																																																																			
平成13年	事業所数(事業所)	3,360	13,493	24.9%																																																																			
	従業者数(人)	26,908	125,105	21.5%																																																																			
平成18年	事業所数(事業所)	3,257	13,152	24.8%																																																																			
	従業者数(人)	37,076	134,843	27.5%																																																																			
分類	施設名																																																																						
行政関連施設	高崎市役所、高崎税務署、前橋地方法務局高崎支部、高崎労働基準監督署、水道局・下水局、東京入国管理局高崎出張所、高崎簡易裁判所、前橋地方検察庁高崎支部、前橋地方裁判所高崎支部、パスポートセンター																																																																						
文化施設	群馬音楽センター、高崎市美術館、高崎シティギャラリー、群馬シンフォニーホール、高崎市タワー美術館、高崎哲学堂、シネマテークたかさき、club FLEEZ																																																																						
その他	国立病院機構高崎病院、高崎郵便局、高崎駅																																																																						

要件	説明																																																																	
<p>第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>当地区は、近年、郊外大型店への消費購買力の流出等により、商業等の都市機能の衰退や、まちの賑わいを表す歩行者・自転車通行量の減少などが顕著に認められ、機能的な都市活動の確保や経済活力の維持に支障が生じてきている。</p> <p>○ 商業機能に関しては、平成9年と16年を比較すると、店舗数が8.7%減、従業者数が9.4%減、小売業年間商品販売額は17.6%減、売場面積は3.0%減となっており、全市に占めるシェアの推移についても全ての指標において低下している。</p> <p>■ 中心市街地における商業機能の推移</p> <table border="1" data-bbox="555 719 1369 920"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>中心市街地 (A)</th> <th>旧高崎市 (B)</th> <th>対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">平成9～ 平成16年 推移</td> <td>店舗数</td> <td>-8.7%</td> <td>-6.8%</td> <td>-0.6%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>-9.4%</td> <td>7.6%</td> <td>-4.6%</td> </tr> <tr> <td>小売業年間商品販売額</td> <td>-17.6%</td> <td>-14.7%</td> <td>-1.0%</td> </tr> <tr> <td>売場面積</td> <td>-3.0%</td> <td>8.7%</td> <td>-3.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※平成18年10月にオープンした「イオンモール高崎」や平成19年3月にオープンした「けやきウォーク(前橋市)」の影響で、現在、さらに低下しているものと推測される。また、前橋南インターチェンジ周辺において大規模商業施設の建設が予定されており、当地区の商業機能に及ぼす影響は大きいものと予測される。</p> <p>○ 「歩行者・自転車通行量」が減少傾向にあり、平成11年から18年にかけて35.4%の減少となっている。</p> <p>■ 中心市街地における休日歩行者・自転車通行量の推移</p> <table border="1" data-bbox="523 1285 1401 1451"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成11年</th> <th>平成13年</th> <th>平成14年</th> <th>平成16年</th> <th>平成18年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日歩行者・自転車通行量(人)</td> <td>55,986</td> <td>48,246</td> <td>47,216</td> <td>57,360</td> <td>36,173</td> </tr> <tr> <td>推移</td> <td>100.0%</td> <td>86.2%</td> <td>84.3%</td> <td>102.5%</td> <td>64.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※主要13箇所の合計値 ※平成18年より調査が開始された駅東西コンコースは除く</p> <p>○ 地価公示価格においても、平成11年から20年にかけて、商業地では65.2%、住宅地では41.5%の下落となった。</p> <p>■ 中心市街地における地価公示価格の推移</p> <table border="1" data-bbox="571 1765 1353 2000"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成11年</th> <th>平成14年</th> <th>平成17年</th> <th>平成20年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業地の平均 (千円/㎡)</td> <td>579</td> <td>330</td> <td>226</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>推移</td> <td>100.0%</td> <td>57.0%</td> <td>39.0%</td> <td>34.8%</td> </tr> <tr> <td>住宅地の平均 (千円/㎡)</td> <td>155</td> <td>114</td> <td>93</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>推移</td> <td>100.0%</td> <td>73.6%</td> <td>60.1%</td> <td>58.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※商業地は9箇所、住宅地は3箇所で調査している</p>			中心市街地 (A)	旧高崎市 (B)	対市割合 (A/B)	平成9～ 平成16年 推移	店舗数	-8.7%	-6.8%	-0.6%	従業者数	-9.4%	7.6%	-4.6%	小売業年間商品販売額	-17.6%	-14.7%	-1.0%	売場面積	-3.0%	8.7%	-3.5%		平成11年	平成13年	平成14年	平成16年	平成18年	休日歩行者・自転車通行量(人)	55,986	48,246	47,216	57,360	36,173	推移	100.0%	86.2%	84.3%	102.5%	64.6%		平成11年	平成14年	平成17年	平成20年	商業地の平均 (千円/㎡)	579	330	226	202	推移	100.0%	57.0%	39.0%	34.8%	住宅地の平均 (千円/㎡)	155	114	93	91	推移	100.0%	73.6%	60.1%	58.5%
		中心市街地 (A)	旧高崎市 (B)	対市割合 (A/B)																																																														
平成9～ 平成16年 推移	店舗数	-8.7%	-6.8%	-0.6%																																																														
	従業者数	-9.4%	7.6%	-4.6%																																																														
	小売業年間商品販売額	-17.6%	-14.7%	-1.0%																																																														
	売場面積	-3.0%	8.7%	-3.5%																																																														
	平成11年	平成13年	平成14年	平成16年	平成18年																																																													
休日歩行者・自転車通行量(人)	55,986	48,246	47,216	57,360	36,173																																																													
推移	100.0%	86.2%	84.3%	102.5%	64.6%																																																													
	平成11年	平成14年	平成17年	平成20年																																																														
商業地の平均 (千円/㎡)	579	330	226	202																																																														
推移	100.0%	57.0%	39.0%	34.8%																																																														
住宅地の平均 (千円/㎡)	155	114	93	91																																																														
推移	100.0%	73.6%	60.1%	58.5%																																																														

要件	説明						
<p>第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>当地区は、古くから商都・高崎の“顔”として栄えた地区であるとともに、交通の要衝として発展した歴史を有し、今日でも県内随一の交通ターミナルを擁する後背圏の広い地区であることから、当地区の活性化は、高崎市のみならず、広く県内各地域の発展に貢献することが期待される。</p> <p>○ 当地区は、県内随一の商業集積地であり、周辺市町村を含む広い商圈を有している。</p> <p>■ 中心市街地の吸引率（婦人もの洋服）</p> <p>(資料：買物アンケート調査結果<平成19年>)</p> <p>○ 当地区は、各種の上位計画等において、以下のように、広域的な都市拠点として位置づけられている。</p> <p>■ 各種上位計画における高崎市中心市街地の位置づけ</p> <table border="1" data-bbox="518 1366 1412 2049"> <thead> <tr> <th>計画名</th> <th>中心市街地の位置づけ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新市建設計画 (平成17年)</td> <td>・高崎地域は、全国でも有数の交通拠点性を有しており、古くから北関東随一の商業地域として栄え、発展してきた。現在は、政治・経済・教育・文化などの総合的な都市機能が集積した地域であり、人・もの・情報・文化などの活発な交流の場として、中心的機能を担ってきている。</td> </tr> <tr> <td>第5次総合計画</td> <td>・本市は、高崎駅周辺の中心市街地において、過去20余年にわたり市街地再開発事業や土地区画整理事業などの都市改造に取り組み、都心部の再生を図ってきた。近年ではその成果が表れ、地方都市における中心市街地の空洞化が全国的な問題となる中で、本市の中心市街地には数多くの大型商業店舗が立地し、新規出店も進むなど、高い商業集積と集客力を誇っている。このことから、本市は、中心市街地を都市の中心核として位置づけ、高崎駅を拠点とした機能的で効率的なまちづくりを展開しやすい条件を備えていると言える。 ・高崎地域は、政治・経済・教育・文化などの総合的な都市機能が集積し、人・もの・情報などの活発な交流の場として、群馬県の中心的役割を担っている。また、上越・北陸の2つの新幹線と関越・上信越・北関東の3つの高速自動車道が集中する、全国でも有数の交通拠点性を備えており、広域から集客のある北関東随一の商業都市として発展している。</td> </tr> </tbody> </table>	計画名	中心市街地の位置づけ	新市建設計画 (平成17年)	・高崎地域は、全国でも有数の交通拠点性を有しており、古くから北関東随一の商業地域として栄え、発展してきた。現在は、政治・経済・教育・文化などの総合的な都市機能が集積した地域であり、人・もの・情報・文化などの活発な交流の場として、中心的機能を担ってきている。	第5次総合計画	・本市は、高崎駅周辺の中心市街地において、過去20余年にわたり市街地再開発事業や土地区画整理事業などの都市改造に取り組み、都心部の再生を図ってきた。近年ではその成果が表れ、地方都市における中心市街地の空洞化が全国的な問題となる中で、本市の中心市街地には数多くの大型商業店舗が立地し、新規出店も進むなど、高い商業集積と集客力を誇っている。このことから、本市は、中心市街地を都市の中心核として位置づけ、高崎駅を拠点とした機能的で効率的なまちづくりを展開しやすい条件を備えていると言える。 ・高崎地域は、政治・経済・教育・文化などの総合的な都市機能が集積し、人・もの・情報などの活発な交流の場として、群馬県の中心的役割を担っている。また、上越・北陸の2つの新幹線と関越・上信越・北関東の3つの高速自動車道が集中する、全国でも有数の交通拠点性を備えており、広域から集客のある北関東随一の商業都市として発展している。
計画名	中心市街地の位置づけ						
新市建設計画 (平成17年)	・高崎地域は、全国でも有数の交通拠点性を有しており、古くから北関東随一の商業地域として栄え、発展してきた。現在は、政治・経済・教育・文化などの総合的な都市機能が集積した地域であり、人・もの・情報・文化などの活発な交流の場として、中心的機能を担ってきている。						
第5次総合計画	・本市は、高崎駅周辺の中心市街地において、過去20余年にわたり市街地再開発事業や土地区画整理事業などの都市改造に取り組み、都心部の再生を図ってきた。近年ではその成果が表れ、地方都市における中心市街地の空洞化が全国的な問題となる中で、本市の中心市街地には数多くの大型商業店舗が立地し、新規出店も進むなど、高い商業集積と集客力を誇っている。このことから、本市は、中心市街地を都市の中心核として位置づけ、高崎駅を拠点とした機能的で効率的なまちづくりを展開しやすい条件を備えていると言える。 ・高崎地域は、政治・経済・教育・文化などの総合的な都市機能が集積し、人・もの・情報などの活発な交流の場として、群馬県の中心的役割を担っている。また、上越・北陸の2つの新幹線と関越・上信越・北関東の3つの高速自動車道が集中する、全国でも有数の交通拠点性を備えており、広域から集客のある北関東随一の商業都市として発展している。						