

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

(1) 都市機能の集積の促進の考え方

本市は、約 460 k m²の市域を持つ、人口約 37.3 万人の中核市であり、関東平野に形成される市街地から自然豊かな農山村まで、バランスの取れた都市構造となっています。

高崎市第6次総合計画では、都市づくりの基本戦略として「高崎駅を拠点とした発展」を掲げ、以下のように、高崎発展の第一の拠点として、高崎駅周辺における都市機能集積の方針を示しています。

■高崎市第6次総合計画 都市づくりの基本戦略

高崎駅を拠点とした発展

高崎駅周辺の役割と機能を最大限に生かし、高崎発展の第一の拠点として、さらなる都市機能の集積を図ります。特に高崎駅周辺の商業地域では、マンションを建設しやすくするため、容積率を緩和する区域を指定する等、駅周辺の人口増を図り、公共交通機関を生かしたまちづくりを進めていきます。

多くの人々が集まり新しい都市文化や経済活動を生み出すような、にぎわいと躍動感あふれるまちづくりを推進します。

(2) 都市計画手法の活用

本市では、都市機能の維持、住環境の保護、商・工業等の利便性の増進、美観・風致の維持、適正な都市環境を保持するために、用途地域、特別用途地区、高度利用地区、地区計画、市街地再開発促進区域等を定めており、適正な土地利用の誘導を図っています。

中心市街地については、都市機能の立地誘導を図るため、全域(180ha)の80.6%に相当する145haを商業地域に指定しています。

【用途地域の指定状況】

用途名	高崎都市計画区域(A)	中心市街地(B)	構成比(B/A)
第一種低層住居専用	613ha	—	—
第二種低層住居専用	—	—	—
第一種中高層住居専用	944ha	—	—
第二種中高層住居専用	304ha	—	—
第一種住居	1,310ha	2ha	0.2%
第二種住居	175ha	19ha	10.9%
準住居	63ha	—	—
田園住居	—	—	—
近隣商業	212ha	6ha	2.8%
商業	345ha	145ha	42.0%
準工業	596ha	—	—
工業	343ha	8ha	2.3%
工業専用	291ha	—	—
合計	5,196ha	180ha	3.5%

(資料：高崎市都市計画課)

【準工業地域における特別用途地区の指定】

高崎都市計画区域では、596ha（令和元年8月23日現在）の地域が準工業地域に指定されていますが、中心市街地に多様な都市機能が集積した集約型都市構造への誘導に向けて、平成20年5月16日、全ての準工業地域を対象に、10,000㎡以上の大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の都市計画決定を行い、「高崎市特別用途地区建築条例」を施行しています。

また、平成21年6月の吉井町の合併後に条例を改正し、全ての都市計画区域に対応しています。

【群馬県が行う広域調整】

群馬県では、特定大規模建築物（大規模集客施設）の具体的な事業計画を基に都市計画の決定又は変更を行う場合、「群馬県が行う広域調整に関する指針（平成24年3月30日改定 群馬県都市計画課）」に基づき、関係市町村（隣接市町村等）に対し意見を求める等、広域調整を行っています。

特別用途地区等の都市計画制度を活用しない場合、用途地域では、近隣商業地域・商業地域・準工業地域が該当します。

【高度利用地区の指定】

本市では、公共交通等の利便性が高く商業施設や公共施設等が充実している中心市街地の人口増加を図るため、居住の受け皿となるマンションの建設を促進する施策として、平成31年1月1日、従来の建築規制を緩和し、土地の有効活用や建物の高層化を誘導するため高度利用地区を積極的に指定する制度を創設しました。

■制度の概要

1. 建設事業者の申出に応じて、高崎市が積極的に高度利用地区を指定します。
2. 中心市街地の商業地で指定する基準容積率（400%又は600%）の緩和や、建築基準法の許可を取得することで道路斜線制限の適用除外が受けられるなど、規制の枠を広げ建てられる集合住宅等の大規模化を可能とします。

■沿革

平成31年1月1日 施行（約203ha）

令和元年8月23日 用途地域変更に伴う集合住宅等立地促進区域の拡大（約208ha）

この制度の創設により、子育て世代の増加も期待できることから少子化問題の解消や、地域コミュニティの維持に繋がるものと考えています。

【地区計画】

町丁や街区、あるいは共通した特徴を持つ地域においては、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、話し合い、検討を重ねてその地区の実情に応じた地区計画を定め、良好な環境の整備や保全を行うことができます。

本市では、中心市街地においても、良好な環境の整備や保全に向けて、次の8地区で地区計画を定め、用途制限、形態意匠等の建築物等の規制などを行っています。

■地区計画の指定状況

番号	地区名	計画決定 年月日	区域面積	建築条例 施行年月日	建築物等の規制など
1	旭町地区	H 4. 8.28	約 1.8ha	H 4.12. 1	敷地面積
2	都心東地区	H 7. 1.20	約 2.5ha	H 7. 4. 1	用途制限、建ぺい率、容積率、壁面位置、形態意匠、垣柵 再開発促進区
3	鞆町周辺地区	H13.11.12	約 4.0ha	H14. 1. 1	用途制限、形態意匠
4	高崎駅イースト サイト地区	H18.10.19	約 29.7ha	H18.10.19	用途制限、建ぺい率、容積率、建築面積、形態意匠、垣柵 高度利用地区計画
5	高崎城址地区	H19. 4. 1	約 30.6ha	H19. 4. 1	用途制限、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、形態意匠、垣柵
6	高崎駅西口周 辺地区	H19. 6. 1	約 32.6ha	H19. 6. 1	用途制限、形態意匠
7	高崎駅地区	H26.10.31	約 11.3ha	H26.12.22	用途制限、形態意匠
8	たかさき国際 交流拠点地区	H29.5.12	約 11.2ha	H29.7.5	用途制限、壁面位置、形態意匠、垣柵 開発整備促進区(10.2ha)

【市街地再開発促進区域】

民間による再開発の気運が盛り上がっているものの、直ちに事業に着手するに至らない区域を都市計画において「市街地再開発促進区域」として定め、民間による再開発を促進すべく、その区域内における再開発に対して市が技術指導及び助成を行っています。

これまで指定した 9 地区は全て中心市街地の区域内であり、このうち 8 地区が事業完了、1 地区が事業中です。

■市街地再開発促進区域の指定状況

番号	地区名	面積	計画決定 年月日	事業の状況
1	中部名店街 B1	0.1ha	S54. 3.20	完了
2	高崎駅東口第一地区	0.3ha	S56.12.25	完了
3	高崎駅東口第二地区	0.4ha	S62. 4. 1	完了
4	城址地区	0.3ha	H 元.12.27	完了
5	高崎駅東口第三地区	0.5ha	H 3. 6.28	完了
6	高崎駅東口第四地区	0.6ha	H 6.11.10	完了
7	高崎駅西口旭町西地区	0.2ha	H 7. 5.15	完了
8	高崎駅西口北第一地区	0.6ha	H11. 8.24	完了
9	高崎駅東口第九地区	0.4ha	H28.12.15	事業中

(3) 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

【行政機関、都市福利施設の立地並びに移転の状況】

中心市街地には、高崎アリーナ、高崎芸術劇場、群馬音楽センター、高崎シティギャラリー、シンフォニーホール、美術館、タワー美術館、Gメッセ群馬などの文化スポーツ施設や、市役所、高崎駅市民サービスセンター（パスポートセンター併設）、総合保健センター・中央図書館、国立病院機構高崎総合医療センター、高崎郵便局、裁判所（支部）などの多くの公共公益施設があります。

■主な公共公益施設

施設名	所在地	延べ床面積(㎡)
市役所	高松町	44,774
高崎アリーナ	下和田町	26,266
高崎芸術劇場	栄町	27,204
群馬音楽センター	高松町	5,936
高崎シティギャラリー	高松町	5,313
シンフォニーホール	高松町	1,363
美術館	八島町	971
タワー美術館	栄町	2,252
Gメッセ群馬	岩押町	32,724
総合保健センター・中央図書館	高松町	32,392
国立病院機構高崎総合医療センター	高松町	33,561
高崎郵便局	高松町	18,036

【大規模小売店舗の立地状況等】

市内及び周辺における大規模小売店舗の立地状況はP. 14～15のとおりであり、店舗面積 20,000 ㎡を超えるヤマダ電機（LABI1 高崎）が高崎駅東口に立地しています。

また、中心市街地の周辺では群馬地域に店舗面積 40,000 ㎡を超える「イオンモール高崎」が立地しています。

さらに本市と隣接する前橋市には、前橋駅南側に店舗面積 30,000 ㎡を超える「けやきウォーク前橋」が、北関東自動車道前橋南 IC 周辺に「パワーモール前橋みなみ」が立地しています。

【空き家等の適正管理や有効活用等】

居住や都市機能を集積するコンパクトなまちづくりの実現に大きな障害となる都市のスポンジ化を防ぐため、総合的な空き家対策事業として、空き家を管理、解体、活用する際の費用の一部を助成するほか、まちなか商店リニューアル助成事業により、既存の店舗だけでなく、空き店舗を改修する際の費用の助成も行うなどの取り組みを継続していきます。

(4) 都市機能の集積のための事業等

4から8に掲載した事業のうち、都市機能の集積に特に資する事業は、次のとおりです。

■都市機能の集積に資する事業

分類	事業名	事業概要
市街地の整備改善	高崎駅東口栄町地区市街地再開発事業	高崎駅東口周辺に店舗、オフィスなどで構成する複合施設を整備する事業であり、隣接する高崎芸術劇場と一体で、中心市街地の新たな賑わい拠点を形成する効果が期待される。
	再開発と一体となったまちづくり検討業務	高崎駅東口栄町地区の再開発ビルの市権利床を活用して、子ども図書館やキッズスペース、ギャラリー等を整備する事業であり、中心市街地における多世代の市民の来訪や交流を促進する効果が期待される。
	高崎駅東口第九地区市街地再開発事業	共同住宅、駐車場等の整備と、高崎駅東口と当該地区を接続するペDESTリアンデッキを整備する事業であり、高崎駅東口周辺における居住人口の増加と駐車場不足の解消を図るとともに、歩行者の回遊性の向上を図る効果が期待される。
都市福利施設の整備	再開発と一体となったまちづくり検討業務 ※再掲	上記と同じ
居住環境の整備	高崎駅東口第九地区市街地再開発事業 ※再掲	上記と同じ
商業の活性化	高崎駅東口栄町地区市街地再開発事業 ※再掲	上記と同じ
一体的推進	市内循環バス「ぐるりん」都心循環線運行事業	中心市街地に来街する市民などがエリア内を回遊し、長く滞在させることを目的とした「都心循環線」を運行する事業であり、中心市街地内の商業施設や公共施設の利用促進を図る効果が期待される。