

## 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 m<sup>2</sup>の市域を持つ、人口約 36.6 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、商業・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 (181ha) の 84.5% に相当する 153ha を商業地域に指定しています。

### 【用途地域の指定状況】

用途地域名	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地域	613ha	—	—
第二種低層住居専用地域	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	944ha	—	—
第二種中高層住居専用地域	303ha	—	—
第一種住居地域	1,310ha	2ha	0.2%
第二種住居地域	175ha	18ha	10.3%
準住居地域	63ha	—	—
田園住居地域	—	—	—
近隣商業地域	212ha	5ha	2.4%
商業地域	345ha	153ha	44.3%
準工業地域	597ha	—	—
工業地域	350ha	2ha	0.6%
工業専用地域	291ha	—	—
合 計	5,203ha	181ha	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的指定】

高崎都市計画区域では、597ha（令和6年7月31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、10,000m<sup>2</sup>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、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制度を創設しました。

## ■制度の概要

- 建設主の申請に基づき、高崎市が高度利用地区に指定します。
- 高度利用地区に指定されると、基準容積率（400%又は600%）の緩和や、建築基準法の道路斜線制限の適用除外を受けることができ、マンション等の高層化が可能になります。

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7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	H4. 8. 28	約 1. 8ha	H4. 12. 1	敷地面積
2	鞘町周辺地区	H13. 11. 12	約 4. 0ha	H14. 1. 1	用途制限、形態意匠
3	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、容積率、建ぺい率、敷地面積、建築面積、垣柵
4	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
5	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
6	高崎駅地区	H26. 10. 31	約 11. 3ha	H26. 12. 22	用途制限、形態意匠
7	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、形態意匠、垣柵

## 【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地区の内、8地区が中心市街地の区域内であり、全てが事業完了しています。

## ■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	高崎駅東口第四地区	0.6ha	H 6. 11. 10	完了
6	高崎駅西口旭町西地区	0.2ha	H 7. 5. 15	完了
7	高崎駅西口北第一地区	0.6ha	H11. 8. 24	完了
8	高崎駅東口第九地区	0.5ha	H28. 12. 15	完了

## [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、高崎市美術館、高崎市タワー美術館、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 (m <sup>2</sup> )
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
高崎市美術館	八島町	971
高崎市タワー美術館	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、店舗面積 20,000 m<sup>2</sup>を超えるヤマダ電機（LABI1 高崎）が高崎駅東口に立地しており、西口には高崎高島屋・高崎オーパ・スズラン百貨店が立地しています。

また、中心市街地の周辺では群馬地域に店舗面積 44,000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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」「コストコ前橋店」「IKEA 前橋」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

分類	事業名	事業概要
市街地の整備改善	パブリックゾーン整備事業	高崎駅東口栄町地区の再開発ビル内に公民館や子ども図書館、キッズスペース、子育て支援施設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。
	高崎駅東口ペデストリアンデッキ整備事業	高崎駅東口栄町地区共同住宅等の整備と、高崎駅東口と当該地区を接続するペデスト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	パブリックゾーン整備事業	高崎駅東口栄町地区の再開発ビル内に公民館や子ども図書館、キッズスペース、子育て支援施設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。
居住環境の整備	宮元町第二地区優良建築物等整備事業	中心市街地に優良建築物等整備事業を施行することにより、土地利用の共同化を図り良好な市街地環境の改善を推進するとともに市街地住宅を供給する。また商業テナントを導入することにより、中心市街地の活性化が期待される。
	連雀町地区優良建築物等整備事業	中心市街地に優良建築物等整備事業を施行することにより、土地利用の共同化を図り良好な市街地環境の改善を推進するとともに市街地住宅を供給することで、商業地域に居住人口が増え、中心市街地の活性化が期待される。
商業の活性化	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・共同住宅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。
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。