

# VI. 市街地開発事業

市街地開発事業は、健全な市街地の形成をすることを目的とし、都市機能の向上を図る公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を総合的に進めるものです。

この事業には、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、

市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、工業団地造成事業、住宅街区整備事業があり、本市で施行されているのは、土地区画整理事業、市街地再開発事業、工業団地造成事業です。

## 1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、良好な市街地を形成するため、乱雑な既存市街地や無秩序に市街化しつつある市街地、又は新たに市街化しようとする一定の広がりを持った地区について、土地の区画形質を変更し、宅地の利用の増進を図り、また、道路や公園などの公共施設の新設又は変更を行うことにより、総合的な街づくりを行うものです。

本市では、旧法時には戦争による中断期をのぞき、戦災復興事業も含めて5地区約58haの事業が実施されました。その後昭和29年に土地区画整理法が制定されたのに伴い、昭和30年には東口地区、昭和36年には本市では初めて都市改造を目的とした南部第一地区の整備がスタートしました。幸いにも市民各位の大きな協力を受け、昭和39年全国に先駆けて土地区画整理事業として商業団地(44ha)の造成に着手するなど、今日までに36地区1,105.17haの事業を完了しました。

現在は14地区486.47haの事業を実施中で、市が施行している事業が11地区、組合で施行している事業が3地区あります。

なお、土地区画整理事業の施行地区内において、「事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質変更」「建築物その他工作物の新築、増築」「移動が容易でない物件の設置もしくは堆積」を行おうとする場合は市長の許可が必要となります。

## 現在施行中の主な土地区画整理事業

### 倉賀野駅北地区

本地区は、JR高崎駅から南東へ約4.5km、JR高崎線倉賀野駅の北側に位置し、地区南側はJR高崎線、西側は東部第一工業団地に接する区域です。

地区内の幹線道路・区画道路や公園、駅前広場の整備を進めることにより、より良い住環境整備の推進を図っていきます。

事業計画認可 : 平成7年11月1日

面積 : 17.48ha



### 新保・日高地区(組合施行)

本地区は、JR高崎駅から北東約3.5km、関東自動車道高崎インターから1.7kmに位置し、既に土地区画整理事業により整備された東貝沢地区、井野川、染谷川に隣接する区域です。

現在、整備が順調に進捗し、商業施設等も出店し、良好な住環境整備が図られ、健全な市街地が創設されつつあります。

また、区域内で整備を行っている高前幹線は、高崎東部地区の南北への広域幹線道路として期待されています。

事業計画認可 : 平成8年2月2日

面積 : 62.41ha



## 菅谷高畑地区（組合施行）

本地区は、市内中心市街地から北へ中央通り線と高崎渋川線バイパスを経て約 6.0km、関越自動車道前橋インターから約 1km に位置します。

地区内の幹線道路を整備することにより、更に利便性の高い地区外へのアクセスができる道路網となり、良好な住環境を備えた市街地となることが期待されています。

事業計画認可：平成 9 年 10 月 21 日

面積：21.89ha



## 高崎操車場跡地周辺地区

高崎中心市街地の東南 3.5km に位置する旧高崎操車場跡地を中心とした周辺地域の開発整備を目的とした事業です。操車場跡地は、製造業や業務系機能を中心とした企業が進出し、周辺の宅地開発とバランスのとれた良好な市街地形成が図られています。また、JR 高崎線を南北に横断する幹線道路の新設や新駅の設置を予定し、本市の拠点となる新たなまちづくりを目指しています。

事業計画認可：平成 9 年 12 月 1 日

面積：75.26ha



## 中央第二地区

本地区は、市内中心市街地から北へ中央通り線と高崎渋川線バイパスを経て約 7.5km に位置し、地区周辺には、群馬支所をはじめ公共公益施設が集積しており、将来高崎北部の中心核をなすことが予想されています。

地域内には、大型集積商業施設が出店するなど、更なる良好な市街地形成が図られています。

また、区域内で整備を行っている中央幹線は、県央地域と西毛地域をネットワークする唯一の幹線道路として期待されています。

事業計画認可：平成 10 年 2 月 2 日

面積：72.02ha



土地区画整理事業一覧

(令和3年3月末)

	地区名	目的	施行主体	事業計画認可(公告)	面積 ha	換地処分年月日(公告)	
完了地区	聖石	宅地開発	組合	昭和11.7.4	6.23	昭和25.6.6	
	聖石東部	宅地開発	組合	昭和13.10.11	1.50	昭和30.10.31	
	若松町第一	宅地開発	組合	昭和15.1.9	6.05	昭和25.2.10	
	北部第一	宅地開発	組合	昭和15.6.15	33.15	昭和35.1.15	
	戦災復興	復興	高崎市長	昭和23.5.27	10.85	昭和30.4.8	
	東口	宅地開発	高崎市	昭和30.3.2	35.04	昭和35.3.29	
	新町駅前	都市改造	新町	昭和31.3.2	32.30	昭和63.2.26	
	南部第一	都市改造	高崎市	昭和36.8.11	27.20	昭和48.10.9	
	東部第一	工業団地	知事	昭和36.11.4	54.54	昭和39.2.14	
	片岡	宅地開発	高崎市	昭和37.3.31	119.82	昭和51.11.26	
	大八木工業団地	工業団地	群馬県	昭和37.8.29	27.74	昭和38.6.10	
	浜尻	商業団地	高崎市	昭和39.8.11	43.82	昭和42.3.31	
	雁	宅地開発	個人	昭和42.9.26	6.61	昭和43.3.12	
	岩押	宅地開発	高崎市	昭和43.1.22	13.39	昭和48.7.17	
	南部第一北	都市改造	高崎市	昭和43.3.26	25.30	昭和58.7.26	
	北部第三	宅地開発	高崎市	昭和44.10.27	75.16	昭和55.10.14	
	八幡第二	工業団地	高崎市	昭和46.3.10	38.29	昭和49.11.19	
	中居	住宅団地	高崎市	昭和46.12.1	103.33	昭和52.4.1	
	井野	宅地開発	組合	昭和48.11.9	17.69	昭和52.2.1	
	北久保	宅地開発	組合	昭和49.11.28	10.33	昭和56.1.20	
	高崎駅周辺	都市改造	高崎市	昭和51.8.10	10.42	平成2.11.2	
	六郷・北部第三	宅地開発	高崎市	昭和51.10.15	84.10	平成3.10.11	
	下之城	宅地開発	組合	昭和51.11.2	8.78	昭和54.1.19	
	鼻高	宅地開発	組合	昭和51.12.10	23.90	昭和57.8.3	
	倉賀野東	工業団地	組合	昭和51.12.20	18.26	昭和54.7.13	
	南部	宅地開発	群馬町	昭和54.8.10	98.68	平成13.12.28	
	城山	住宅団地	群馬県	昭和55.2.12	30.11	昭和56.4.17	
	城址周辺	都市改造	高崎市	昭和56.1.20	8.20	平成25.8.2	
	浜尻南	宅地開発	組合	昭和56.7.24	12.51	平成4.3.28	
	小八木	宅地開発	組合	昭和56.8.25	16.16	昭和63.10.31	
	東貝沢南部	宅地開発	組合	昭和56.9.25	30.20	平成2.7.27	
	大八木	宅地開発	高崎市	昭和56.12.19	8.50	平成5.7.9	
	東貝沢北部	宅地開発	組合	昭和58.1.21	30.38	平成4.1.24	
	下中居	宅地開発	組合	平成1.3.1	32.02	平成19.8.24	
	倉賀野西	宅地開発	高崎市	平成1.12.25	8.30	平成28.12.9	
	西口線周辺	都市改造	高崎市	平成3.9.10	2.62	平成25.2.22	
	浜尻北	宅地開発	高崎市	平成10.11.27	8.36	平成31.2.22	
	上中居	宅地開発	高崎市	平成13.5.1	9.44	平成30.1.26	
	倉賀野町下新堀	宅地開発	組合	平成20.5.23	1.99	平成24.10.6	
39地区					1,131.27		
	市街化区域5,203haに対する割合				21.74%		
施行中地区	城東	宅地開発	高崎市	昭和54.1.4	82.04	令和14.3(予定)	
	高崎駅周辺(西口)	都市改造	高崎市	昭和56.1.20	17.81	令和10.3(予定)	
	石原東	宅地開発	高崎市	昭和56.9.7	40.05	令和11.3(予定)	
	東口第二	都市改造	高崎市	昭和60.8.15	17.12	令和9.3(予定)	
	駅前第二	都市改造	高崎市	昭和62.1.28	13.69	令和8.3(予定)	
	倉賀野駅北	宅地開発	高崎市	平成7.11.1	17.48	令和9.3(予定)	
	新保・日高	宅地開発	組合	平成8.2.2	62.41	令和7.3(予定)	
	菅谷高畑	宅地開発	組合	平成9.10.21	21.89	令和11.3(予定)	
	高崎操車場跡地周辺	宅地開発	高崎市	平成9.12.12	75.26	令和7.3(予定)	
	中央第二	宅地開発	高崎市	平成10.2.2	72.02	令和16.3(予定)	
	高崎スマートIC産業団地	工業団地	組合	平成27.10.28	40.59	令和7.3(予定)	
	高崎市総合卸売市場周辺	工業団地	組合	令和1.8.28	27.91	令和7.3(予定)	
	12地区					488.27	
		市街化区域5,203haに対する割合				9.38%	
合計	51地区				1,619.54		
	市街化区域5,203haに対する割合				31.13%		
未着手	地区名	都市計画決定日		面積 ha			
	中央	昭和44.5.13		18.8			
	下小鳥	昭和41.10.12		21.4			

## 2 市街地再開発事業

本事業は、都市再開発法に基づき行われるもので、低層で老朽化した木造建築物等が密集し生活環境が悪化した市街地において、細分化した敷地を広く統合し耐火建築物に建て替え、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、併せて道路、公園、緑地等の公共施設や空地を確保し、快適で安全な都市環境を整備する制度です。権利関係が複雑で旧来の手法では公共施設整備や土地の高度利用を図ることが難しい市街地を再開発することを目的としており、高度利用地区内で行われる事業です。

本市では、昭和 54 年に鞆町の中部名店街 B1 地区を施行後、上越新幹線開通を契機に群馬県の表玄関としてふさわしいものにするため、高崎駅周辺で 9 地区、城址周辺で 1 地区を施行し、合計 11 地区について事業を行いました。

このほか都市計画事業ではありませんが、良好な市街地住宅の供給等の促進を図る目的での制度要綱による優良建築物等整備事業により 16 地区の再開発を行い、現在も 1 地区を施行中です。

ひきつづき、都市環境、都市機能の更新を図り個性的で魅力あるまちづくりを目指します。

### 市街地再開発事業

地区名	地区面積 (ha)	建築物の規模				用途	施行者	事業年度
		敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数			
中部名店街 B 1	0.14	1,017	871	2,695	地上 4・地下 1	店舗・住宅	個人	昭 53～55
高崎駅東口第一	0.25	1,147	760	5,610	地上 8・地下 1	事務所・店舗	個人	昭 56～59
高崎駅西口第一	0.90	4,160	1,845	20,468	地上 13・地下 2	事務所・店舗・ホテル 駐車場	組合	昭 60～平元
			1,147	9,777	地上 9			
高崎駅西口第二	0.55	2,762	2,465	17,254	地上 12・地下 1	店舗・事務所・ホテル 住宅・事務所	組合	昭 62～平 2
		352	233	1,222	地上 7・地下 1			
高崎駅東口第二	0.35	2,386	1,396	15,522	地上 14・地下 1	事務所	個人	昭 62～平元
城 址	0.24	1,965	1,070	13,411	地上 14・地下 1	住宅・店舗	個人	平元～5
高崎駅東口第三	0.52	3,120	1,003	11,709	地上 15	住宅・店舗	個人	平 3～6
			836	8,422	地上 10	事務所・駐車場		
高崎駅東口第四	0.56	3,819	1,579	8,684	地上 8・地下 1	事務所・店舗 駐車場	個人	平 6～9
			1,204	9,939	地上 9			
高崎駅西口旭町西	0.23	1,243	641	6,657	地上 13	住宅・店舗	個人	平 7～9
高崎駅西口北第一	0.66	5,942	4,451	29,702	地上 7	駐車場	個人	平 11～13
高崎駅東口第九	0.44	3,542	2,289	30,959	地上 28	住宅・店舗・駐車場	個人	平 27～令 2



高崎駅東口第九地区



高崎駅西口北第一地区

### 優良建築物等整備事業概要

地区名 (ビルの名称)	施行年度	権利者 数	所在地	地区面積 (ha)	延床面積 (㎡)	用途・その他
田町(シティハイム田町)	昭59	3人	田町117-1ほか	0.09	2,521	店舗、住宅
高崎駅西口第五(井上山種ビル)	昭62～63	2人	八島町14-1ほか	0.20	8,221	事務所
都心部A-2(高崎鞆町ビル)	昭61～63	4人	鞆町20-1ほか	0.15	6,141	店舗、事務所
都心部B-3(アークプラザ)	昭63～63	2人	連雀町46ほか	0.08	2,765	店舗、事務所、住宅
都心部B-2 (高崎鞆町シティハウス)	昭63～平2	4人	鞆町64ほか	0.10	5,324	店舗、住宅
本町第三(プリエッセ武内)	平4～5	2人	本町89-1ほか	0.13	3,099	店舗、住宅
高崎駅東口第五(高崎タワー21)	平6～9	3人	栄町6-6ほか	0.66	25,048	店舗、美術館、住宅、 駐車場
宮元町(お堀端)(ザ・グランクープス)	平10～12	4人	宮元町94-1ほか	0.17	7,051	店舗、住宅、駐車場
高崎駅東口第六 (ソルテ高崎イースト・パーク525)	平11～12	3人	東町122-1ほか	0.41	17,958	住宅、事務所、 駐車場
鶴見町(西口サウスパーク)	平12～13	5人	鶴見町3-1ほか	0.49	11,032	店舗、駐車場、 事務所
八島町(イディオム)	平13～14	4人	八島町1ほか	0.06	1,643	住宅、店舗
真町(レジェンド高崎)	平13～15	3人	真町51-1ほか	0.20	8,531	住宅、店舗
高崎駅西口北第二(旭町ビル)	平14～15	3人	旭町34-5ほか	0.18	5,700	店舗、事務所
旭町(ハートスクエア長建)	平16～17	1人	旭町113-7ほか	0.30	12,441	住宅、医療事務所、 駐車場
八島町南(レジデンス高崎)	平17～18	2人	八島町82-11ほか	0.23	10,875	住宅、学童保育施設、 駐車場
高崎駅東口第八 (ホテルココ・グラン高崎)	平19～24	1人	東町3-5ほか	0.29	5,375	店舗、ホテル
宮元町第二	令3～施行中	5人	宮元町13-2ほか	1.00	44,000	住宅、店舗、駐車場

### 東小南地区コミュニティ住環境整備事業

施行者	施行年度	不良住宅買収	所在地	地区面積	延床面積	用途・その他
高崎市	昭58～平1	37戸	旭町	4.68ha	1,787㎡	公的住宅25戸



高崎駅西口北第二(旭町ビル)



八島町南(レジデンス高崎)

### 3 工業団地造成事業

工業団地造成事業は、首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律に基づき施行する都市計画事業で、近郊整備地帯内又は都市開発区域内において、製造工場等の敷地の造成及び道路、排水施設、鉄道等の施設の敷地の造成、整備を行うものです。

#### 都市計画工業団地造成事業

地区名	施行者	面積 (ha)	都市計画決定	事業認可 (公告)	事業年度
高 崎 東 部	高崎工業団地造成組合	20.2	昭和 63 年 2 月 10 日	昭和 63 年 3 月 10 日	昭和 63 年度