

CITY

PLANNING

OF

TAKASAKI

2022

高崎の都市計画



I. 高崎市の概要

1. 沿革	2
2. 位置及び地勢	2
3. 高崎市 都市計画関係 年表	3
4. 中核市・高崎	3

II. 都市計画区域と都市計画の概要

1. 都市計画区域	4
2. 都市計画法による都市計画一覧表	5
3. 都市計画決定等一覧表	6
4. 都市計画の決定手続き	7
5. 都市計画提案制度	8
6. 都市計画制限	9

III. 整備・開発・保全の方針等

1. 都市計画区域マスタープラン	10
2. 市町村マスタープラン	10
3. 立地適正化計画	11
4. 景観計画	12
5. 緑の基本計画	13

IV. 土地利用

1. 区域区分	14
2. 地域地区	15
①用途地域	15
②用途地域内の建築物の制限の概要	18
③特別用途地区	19
④高度利用地区	21
⑤防火地域及び準防火地域	23
⑥風致地区	24
⑦駐車場整備地区	25
⑧特別緑地保全地区	26
3. 促進区域	27
①市街地再開発促進区域	27
4. 地区計画	28

V. 都市施設

1. 道路	32
2. 駐車場	35
3. 公園・緑地・墓園	36
4. 下水道	40
5. 汚物処理場	41
6. ごみ焼却場	42
7. 河川	42
8. 市場	42
9. 火葬場	42

VI. 市街地開発事業

1. 土地区画整理事業	43
2. 市街地再開発事業	46
3. 工業団地造成事業	48

VII. 景観

1. 景観形成事業	49
2. 屋外広告物規制事業	52

VIII. 関連計画等

1. まちづくり関連計画等	53
①高崎市第6次総合計画	53
②中心市街地活性化基本計画	54
③バリアフリー基本構想	54
④駐車場法	54
⑤都市再生整備計画	55
2. 高崎工業団地造成組合	56
3. 土地の適正利用	58
①土地基本法	58
②国土利用計画法に基づく届出	58
③公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出	59
④地価公示	60
⑤地価調査	60

高崎市都市計画概要図	61・62
倉渕管内図	63・64

I. 高崎市の概要

1 沿革

慶長3年(1598年)井伊直政の入城後、和田の地が高崎と改められました。江戸時代には「お江戸見たけりゃ高崎田町」とうたわれるほどの北関東随一の大都市となり、明治33年4月1日、市制を施行し高崎市となりました。

その後、水道の布設、道路整備事業が実施され、昭和4年3月に都市計画区域を指定し、都市改造を手がけましたが、第二次世界大戦勃発のためにあらゆる事業が中断されました。終戦後は、戦災も比較的軽微にすんだため、市民一致協力して復興に努め、都市計画事業を推進してきました。周辺町村との合併も行い、昭和40年までに14町村と合併し市域の拡大を図ってきました。

工業団地、卸商業団地等の造成に伴い、本市の産業の発展が図られ、近年ではより充実した交流拠点都市を目指し、都市機能の拡大・強化と都市環境の整備・改善を図っています。

平成18年には倉渕村・箕郷町・群馬町・新町・榛名町の5町村と、さらに平成21年には吉井町との合併を行ったことで、人口約37万人の群馬県一の都市となり、市第6次総合計画において「変革する高崎」を掲げ、さらなる発展に向け、力強く踏み出しています。

2 位置及び地勢

本市は上毛三山とよばれている赤城山・榛名山・妙義山を背に、市街地の西南には烏川が流れ、市の東部は利根川に接しています。また、古来より中山道・三国街道が通り、交通の利便性や商業活動を通して江戸と結びついており、長野・新潟方面からの中継機能を果たすとともに、群馬県の表玄関として、また北関東における産業経済の中心地としての役割を果たしています。

現在の交通インフラでは、上越、北陸の新幹線2本、JR在来線5本、私鉄線1本、そして関越、上信越、北関東自動車道の3本の高速道路、国道5本が集中し、新幹線で、東京まで50分、宇都宮まで60分、新潟まで75分、金沢まで110分、北関東自動車道で水戸まで90分と、交通の利便性の高い国内有数の内陸拠点となっています。

また、都市としての機能性や利便性の良さとともに、自然環境・気候にも恵まれ、風水害、地震などの自然災害が少ないことから、暮らしやすく、経済活動も円滑で、生産、物流、営業の拠点としてのビジネス都市となっています。



市役所の位置及び市の面積

(令和4年3月末)

東 経	北 緯	海 抜	面 積
139° 00'	36° 19'	97.1 m	459.16km ²

3 高崎市 都市計画関係 年表

昭和 4 年 3 月 16 日	都市計画区域の決定(高崎地域) 都市計画法等の法令の規制を受ける土地の範囲決定
昭和 11 年 5 月 18 日	都市計画道路の決定(高崎駅西口線ほか 11 路線)
昭和 26 年 3 月 14 日	都市計画区域の決定(新町地域)
昭和 32 年 11 月 19 日	都市計画区域の決定(吉井地域)
昭和 41 年 4 月 25 日	国道 17 号線高崎前橋バイパス完成
昭和 44 年 5 月 20 日	都市計画区域の決定(群馬地域)
昭和 46 年 3 月 31 日	区域区分の決定(高崎地域) 市街化区域・市街化調整区域に区分 4 用途地域の決定(住居、商業、準工業、工業)
昭和 48 年 12 月 20 日	8 用途地域の決定(高崎地域) (第 1 種住居専用、第 2 種住居専用、住居、近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用)
昭和 50 年 5 月 30 日	都市計画区域の決定(箕郷・榛名地域)
昭和 50 年 7 月 1 日	区域区分の決定(群馬地域)
昭和 52 年 8 月 31 日	区域区分の決定(新町地域)
昭和 55 年 7 月 17 日	関越自動車道開通
昭和 56 年 12 月 26 日	用途地域の指定(榛名地域)
昭和 59 年 4 月 16 日	用途地域の指定(箕郷地域)
昭和 59 年 7 月 15 日	用途地域の指定(吉井地域)
平成 4 年 11 月 4 日	高崎駅西口駅前広場完成
平成 5 年 3 月 27 日	上信越自動車道開通
平成 7 年 4 月 29 日	環状線全線開通
平成 8 年 5 月 31 日	12 用途地域の決定(P15 の用途地域)
平成 13 年 3 月 31 日	北関東自動車道開通
平成 16 年 10 月 16 日	高崎問屋町駅開業
平成 18 年 1 月 23 日	高崎市、倉渕村、箕郷町、群馬町、新町が合併
平成 18 年 1 月 23 日	高崎市が景観法で規定する景観行政団体となる
平成 18 年 10 月 1 日	高崎市、榛名町が合併
平成 20 年 2 月 22 日	高崎、群馬、新町都市計画区域の統合
平成 21 年 6 月 1 日	高崎市、吉井町が合併
平成 23 年 3 月	高崎市都市計画マスタープランの策定(現行)
平成 23 年 4 月 1 日	中核市移行、屋外広告物規制業務の開始
平成 24 年 2 月	高崎駅東口駅前広場完成
平成 26 年 2 月 22 日	高崎玉村スマート IC 開業
平成 26 年 8 月 31 日	東毛広域幹線道路 全線供用開始
平成 30 年 4 月 1 日	13 用途地域(都市計画法改正に伴う田園住居地域の追加 高崎市指定なし)
令和 2 年 3 月 31 日	立地適正化計画策定

4 中核市・高崎

中核市制度

中核市は、規模や能力が比較的大きい都市の事務権限を強化し、より充実した行政サービスの実現と地方分権を図ることを目的として、平成 7 年に創設された都市制度です。

高崎市は、平成 18 年からの 3 度の合併を経て、「人口 30 万人」という中核市の要件を満たしたことから、平成 23 年 4 月 1 日に中核市へ移行しました。

中核市への移行により、保健所や都市計画に関連した業務をはじめ、約 2,400 項目の事務権限を群馬県から移譲され、より住民に身近な行政サービスを提供することができるようになりました。



II. 都市計画区域と都市計画の概要

都市では、人々が住み、働き、憩い、そしてふれあうといった様々な社会生活が常に営まれています。もし、誰もが自分の都合だけで生活すると、他の人に迷惑をかけたり、全体からみると不都合が生じたりします。

そこで都市では、土地の使い方や建物の建て方にマナーが必要となってきます。こうしたマナーを共通のルール『土地利用規制』を定め、それをお互いに守っていく必要があります。

また、都市で生活し、働いていくうえで、道路、公園、下水道などのまちの骨格となる公共施設は欠かせません。こう

した施設『都市施設』は、まちなかの住宅、人や物の流れ、他の都市との関係などを考えて、あらかじめ計画を立てておき、それに従って整備をしていく必要があります。

さらに、新たなまちの建設や、古くなったまちを再建する『市街地開発事業』は、まち全体の中での役割などを考えて、計画的に進めていくことが大切です。

このようにまちづくりに必要な多くのことがらを、総合的に考えながら定めているのが、『都市計画』です。

I 都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画を策定する場ともいえるべきもので、健康で文化的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法その他の法令の規制などの適用を受けるべき土地の範囲をいい、自然的、社会的条件並びに人口、土地利用、交通等の現況及び推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を指定することになっています。

本市は、平成 18 年 1 月 23 日に高崎市、群馬町、新町、箕郷町、10 月 1 日に榛名町の合併により、高崎・群馬・新町・箕郷・榛名の 5 都市計画区域が存在しましたが、平成 20 年 2 月に、線引き都市計画区域である高崎・群馬・新町の各都市計画区域を統合して高崎都市計画区域としました。その後、平成 21 年 6 月 1 日に吉井町との合併により、現在は、高崎・箕郷・榛名・吉井の 4 都市計画区域となっています。箕郷・榛名・吉井は非線引き都市計画区域、倉渕地域は都市計画区域外となっています。



都市計画区域図

都市計画区域の概要

名称	面積	当初指定	概要
高崎都市計画区域	13,645ha	昭和 4 年 3 月 16 日	平成 20 年 2 月 22 日 (高崎、群馬、新町都市計画区域統合)
箕郷都市計画区域	4,376ha	昭和 50 年 5 月 30 日	
榛名都市計画区域	9,359ha	昭和 50 年 5 月 30 日	
吉井都市計画区域	5,835ha	昭和 32 年 11 月 19 日	

3 都市計画決定等一覧表

(令和4年3月末)

高崎都市計画区域(線引き)

種類	内容	種類	内容
都市計画区域	13,645ha	墓園	1箇所 36.4ha
市街化区域	5,203ha	下水道	5,029ha
市街化調整区域	8,442ha	汚物処理場	1箇所 1.06ha
用途地域	5,203ha	河川	延長 9,340m
特別用途地区	597ha	市場	1箇所 9.94ha
防火・準防火地域	12ha / 197ha	火葬場	1箇所 5.2ha
風致地区	1地区 210.62ha	土地区画整理事業	53地区 1,659.74ha
特別緑地保全地区	4地区 13.6ha	市街地再開発事業	11地区 6.1ha
道路	98路線 230.66km	高度利用地区	11地区 8.0ha
駐車場整備地区	258ha	市街地再開発促進区域	9地区 3.4ha
駐車場	12箇所 3.62ha	地区計画	25地区 373.9ha
公園	356.67ha	工業団地造成事業	1地区 20.2ha
緑地	473.7ha		

箕郷都市計画区域(非線引き)

種類	内容	種類	内容
都市計画区域	4,376ha	道路	11路線 29.11km
用途地域	243ha	公園	9.7ha
用途地域外	4,133ha	下水道	346ha

榛名都市計画区域(非線引き)

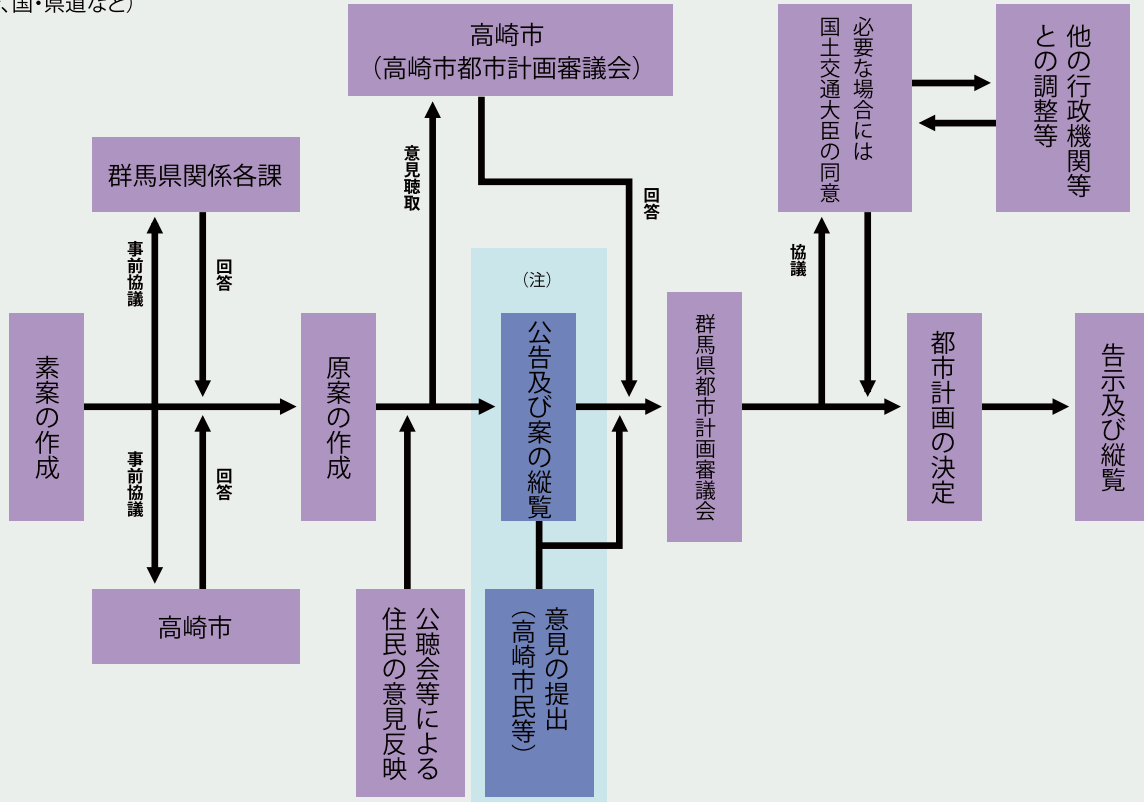
種類	内容	種類	内容
都市計画区域	9,359ha	道路	5路線 21.34km
用途地域	357ha	公園	1.1ha
用途地域外	9,002ha	ごみ焼却場	6.45ha
特別用途地区	9.9ha	下水道	388ha
		火葬場	1箇所 1.5ha

吉井都市計画区域(非線引き)

種類	内容	種類	内容
都市計画区域	5,835ha	道路	17路線 34.83km
用途地域	322ha	公園	18.75ha
用途地域外	5,513ha	ごみ焼却場	1.69ha
特別用途地区	2.5ha	下水道	482ha

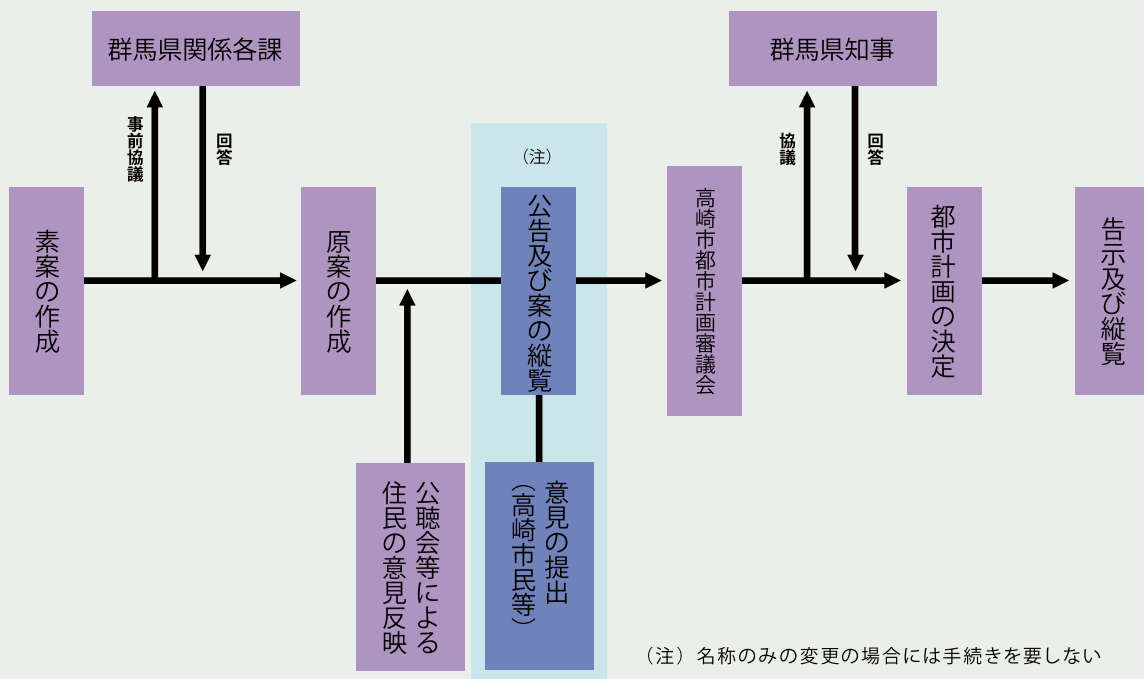
4 都市計画の決定手続き

群馬県が定める都市計画
(区域区分、国・県道など)



(注) 名称のみの変更の場合には手続きを要しない

高崎市が定める都市計画
(用途地域、市道など)



(注) 名称のみの変更の場合には手続きを要しない

5 都市計画提案制度

平成14年7月に改正された都市計画法において、まちづくりに関する都市計画の提案制度が新しく創設され、土地所有者等が一定の条件を満たした上で、地方公共団体に都市計画の提案ができることとなりました。

この制度は、住民等が都市計画に対して主体的かつ積極的に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものであり、まちづくりの中で、土地利用、都市施設等の都市計画を中心に市民自治・市民参加をさらに推し進めていくための有力な手法です。

提案対象

都市計画（土地利用、都市施設等）

ただし、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）並びに都市再開発方針等に関する都市計画を除く。

提案を行うことができる者

- ① 土地所有者等
- ② まちづくりNPO法人
- ③ 営利を目的としない公益法人
- ④ 独立行政法人都市再生機構
- ⑤ 地方住宅供給公社
- ⑥ 国土交通省令で定める団体
- ⑦ 条例で定めるまちづくり協議会



提案の条件

- ① 面積要件は5,000㎡以上（0.5ha以上）
- ② 都市計画に関する法令上の基準などに適合していること
- ③ 土地所有者等の3分の2以上の同意があること

活用事例

提案者	内容	面積	提案提出日	都市計画決定
問屋町まちづくり研究会	高崎問屋町地区 地区計画	約36.6ha	平成15年10月22日	平成16年4月1日
南口駅前通り線周辺 まちづくり協議会	高操南口駅前通り線 周辺地区 地区計画	約5.9ha	平成19年4月6日	平成20年4月1日

6 都市計画制限

都市計画法では、決定された計画を実現するために、一定の建築行為を制限する等の土地利用規制が定められています。

① 開発行為の規制

都市計画区域内において一定の開発行為（主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）をしようとする場合は市長の許可を必要とし、特に市街化調整区域内においては、一部を除き新たな開発行為が禁止されています。

② 地域地区・促進区域内の制限

地域地区・促進区域内では、それぞれの地域地区の指定の趣旨に応じ、都市計画法・建築基準法により規定されていることに従い建築行為等の制限が課せられます。

③ 都市計画施設の区域・市街地開発事業の施行区域、都市計画事業の認可又は承認のあった事業地の制限

（1）都市計画法53条許可申請

都市計画として決定された都市計画施設（道路・公園・緑地）及び市街地開発事業の施行区域（土地区画整理事業施行予定区域等）で建築物の建築行為（新築・増築・改築又は移転）を行う場合に建物の階数や構造に関する建築制限を行っています。そのため、上記の都市計画施設等の計画区域内で建築行為を行う場合には、市長の許可が必要になります。

（2）都市計画法65条許可申請

都市計画事業の認可又は承認のあった事業地で、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設、移動の容易でない物件の設置もしくは堆積等の事業施行の障害となるおそれがある建築行為等を行う場合には、市長の許可が必要になります。事業の円滑な施行を確保するため、原則として不許可となります。

④ 地区計画等の区域内の制限

地区計画等が決定された区域内での建築行為等は、行為に着手する30日前までに、市長に届け出なければならず、市長は必要な場合には勧告することができるとされています。また、地区計画等の内容として定められたものを条例で建築基準法の制限とすることができ、この場合には建築確認による規制措置が可能となります。

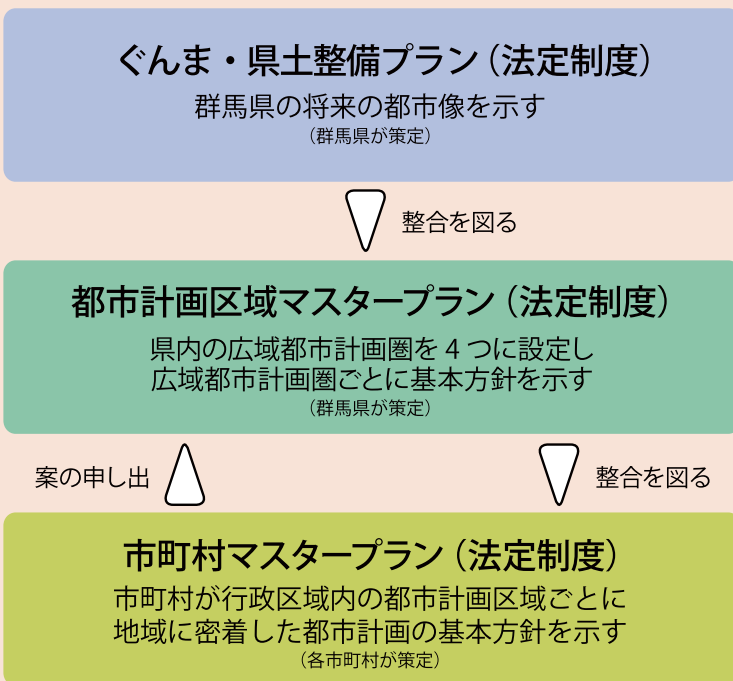
III. 整備・開発・保全の方針等

1 都市計画区域マスタープラン

都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2において、都道府県に策定が義務付けられたもので、正式な名称は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」といいます。このプランは20年後の都市の姿を展望した上で、10年後の都市将来像を明らかにし、都市計画の目標や区域区分の決定の有無、主要な都市計画の決定方針を定めるものです。市町村マスタープランや都市計画区域について定められる都市計画は本方針に即したものでなければなりませんとされています。

また、群馬県が令和2年11月に改訂した都市計画区域マスタープランにおいては、本市の高崎・箕郷・榛名・吉井都市計画区域や、近隣の前橋・伊勢崎・藤岡都市計画区域等の計19箇所の都市計画区域を合わせた県央広域都市計画圏として定め、各市町村の枠組みを超えた広域的なまちづくりの方針を示していくこととなりました。

群馬県における計画等の位置づけ



2 市町村マスタープラン

市町村マスタープランは、平成4年6月の都市計画法改正により、同法第18条の2において市町村に策定が義務付けられたもので、正式な名称は「市町村の都市計画に関する基本的な方針」といいます。このプランは、市全体や各地域ごとの将来目標を定め、その実現のための道筋を示すもので、市町村が定める都市計画は、この基本方針に即したものでなければなりませんとされています。

本市は、平成18年及び平成21年の市町村合併により各地域のマスタープランを承継し、新しい高崎市都市計画マスタープランとして策定しています。

これまでの市町村マスタープラン

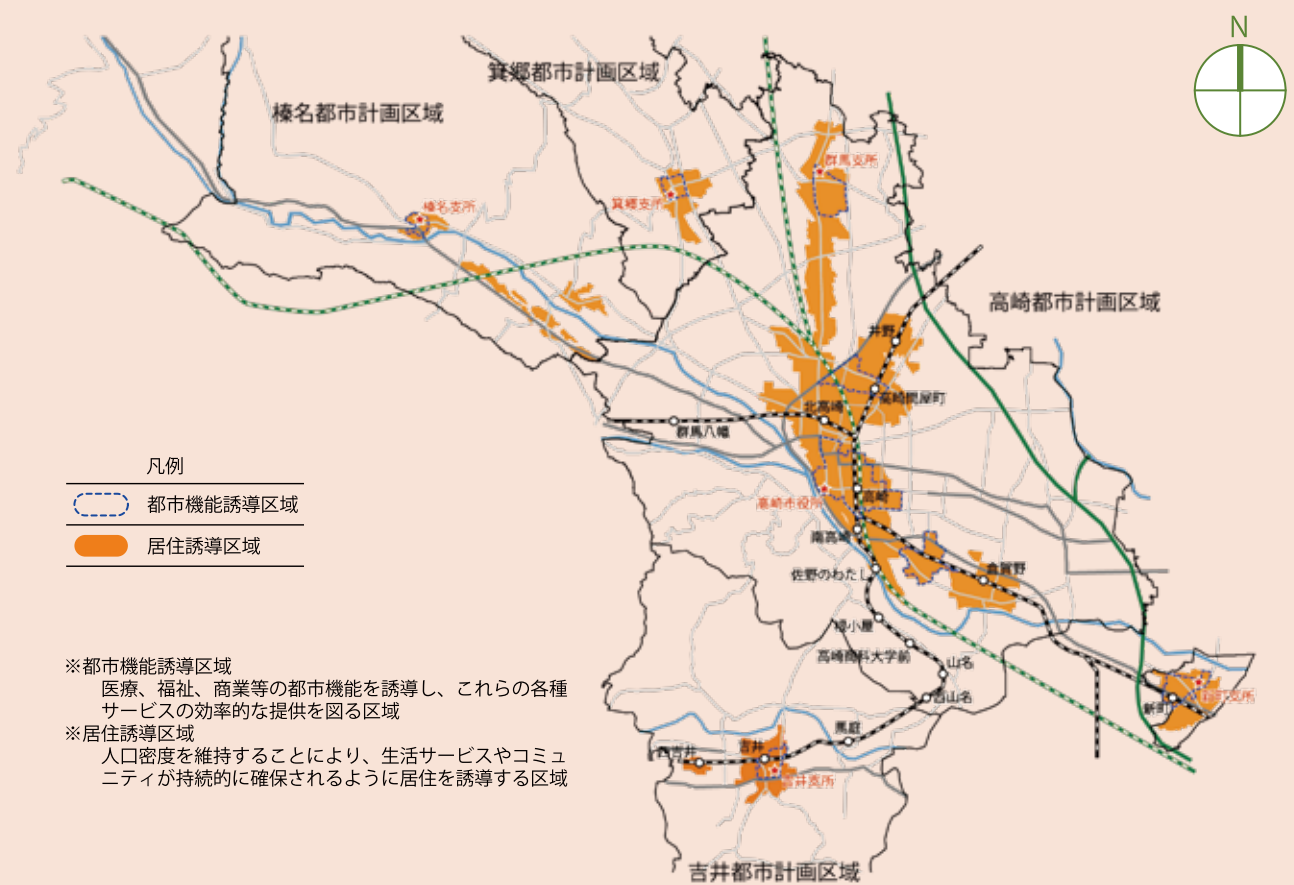
策定期期	名称	地域等
平成10年3月	箕郷町都市計画マスタープラン	旧箕郷町
平成10年3月	榛名町都市計画マスタープラン	旧榛名町
平成10年3月	群馬町都市計画マスタープラン	旧群馬町
平成11年3月	吉井町都市計画マスタープラン	旧吉井町
平成11年11月	高崎市都市計画マスタープラン	旧高崎市
平成21年5月	高崎市都市計画マスタープラン	旧高崎市、旧群馬町、旧新町、旧箕郷町、旧榛名町、旧倉渕村
平成23年3月	高崎市都市計画マスタープラン（現在）	上記の地域に旧吉井町を追加

3 立地適正化計画

立地適正化計画は、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて、多様な分野の横断的観点から、居住や民間施設も含めた都市機能の立地誘導を図る制度として創設されました。

本市では、令和 2 年 3 月に「高崎市立地適正化計画」を策定し、本市の都市づくりの理念である「多核連携都市の形成」と、「いつまでも、ずっと暮らしたい高崎」の実現に向けた施策に取り組んでいます。

立地適正化計画誘導区域図

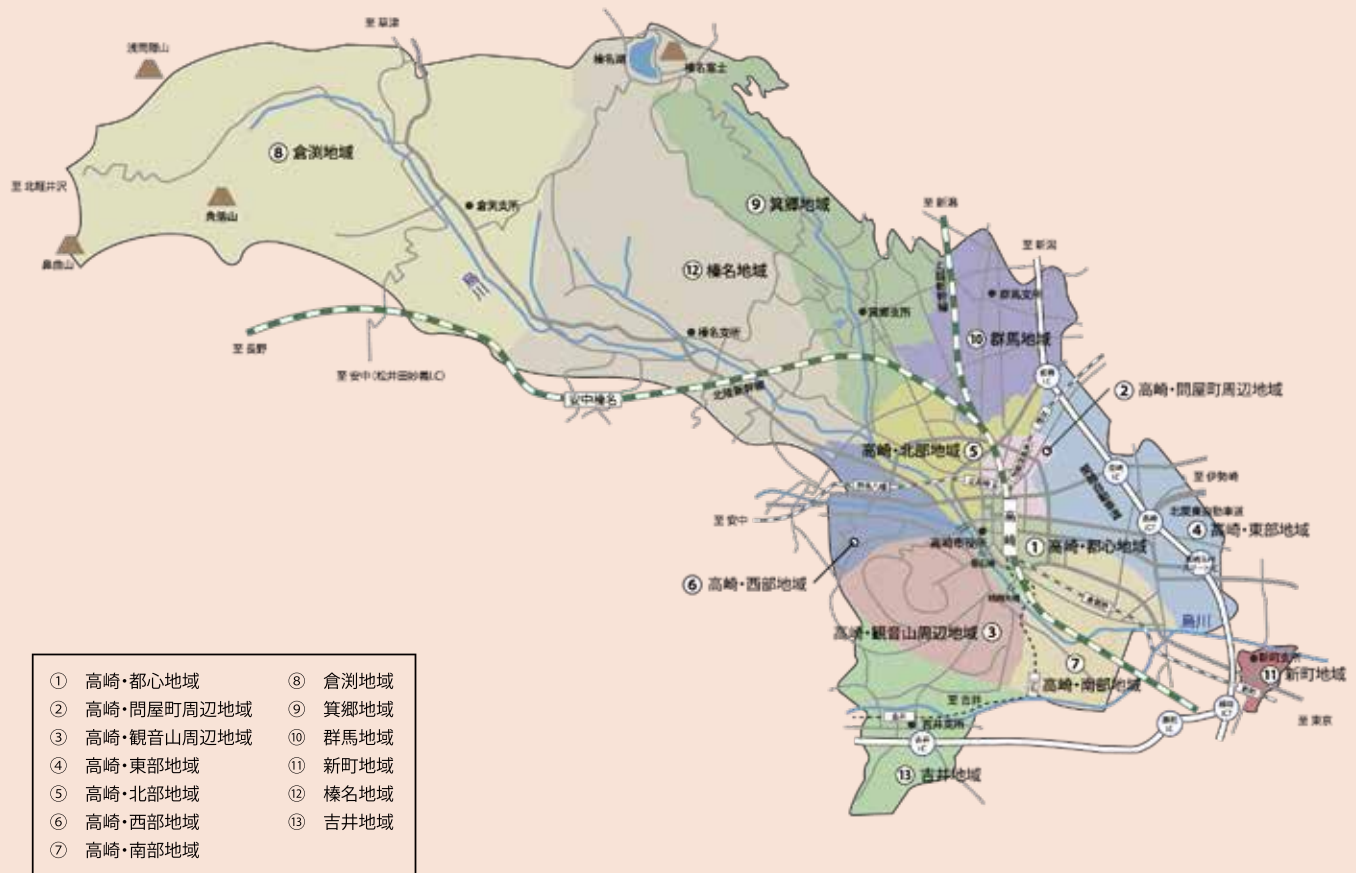


4 景観計画

本市では、平成5年に「高崎市都市景観条例」を制定、平成6年には「交流拠点都市たかさき 都市景観形成基本計画」を策定し、市民一人ひとりが親しみと愛着と誇りの持てる高崎市を次の世代に引き継いでいくことを目的として、景観行政を推進してきました。平成18年1月、景観法に基づく「景観行政団体」になった本市は、これまでの「高崎市都市景観条例」及び「交流拠点都市たかさき 都市景観形成基本計画」を見直し、平成21年4月に景観法に基づく景観計画の策定と、併せて景観条例の改正を行い、様々な施策を展開しています。

景観計画では、市内全域を景観計画区域と定めるとともに、それを13の地域に区分し地域ごとに景観形成の方針を定めています。

景観計画区域（市内全域）



5 緑の基本計画

緑の基本計画は、都市緑地法第4条に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」のことで、本市が長期的な目標のもとに定める、緑とオープンスペースに関する計画です。本市は、平成11年度に高崎市緑の基本計画を策定し、長期的視野にたつて将来確保すべき緑地の目標量を定め、系統的な緑地の配置計画など、緑化形成に関わる諸施策を実施してきましたが、平成17年度に中間目標年次の年を迎え、また、近隣町村と合併したことにより、平成21年3月に新たな緑の基本計画を策定しました。本計画は、本市の望ましい姿を定め、それを実現するための緑の保全、公園の整備、公共施設や民有地の緑化、緑化意識の普及啓発などの施策の方針を明らかにし、緑豊かなまちづくりを総合的・計画的に推進する指針とするとともに、市民・事業者・団体・市が連携・協働を図るうえでの共通の土台とするために策定しています。

本計画の計画期間はおおむね20年とし、目標年次を令和9年としています。



IV. 土地利用

1 区域区分

都市の無秩序な市街化を防止して、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）し、それぞれの区域について、整備、開発及び保全の方針を都市計画に定めています。

市街化区域とは、すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域です。

市街化区域においては、土地利用計画の実現と良好な環境の保全を図るため、都市計画に地域地区を定め建築物の用途の制限、規模・形状の制限、構造の制限などの建築制限を行っています。

市街化調整区域は、災害による危険を防除し、農林業及び自然環境を保全すべき区域から構成されているため、開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）や建築行為等は原則として禁止されています。

本市では、平成18年の合併により1つの行政区域に区域区分（線引き）を定める高崎・群馬・新町の3つの都市計画区域が存在していましたが、平成20年に一体の都市として総合的に整備、開発及び保全していくために区域再編を行い高崎都市計画区域としました。

決定・変更状況／高崎都市計画区域

（令和4年3月末）

年次（区分）	都市計画区域（割合）	市街化区域（割合）	市街化調整区域（割合）
昭和46年3月31日（決定）	11,048 ha (100%)	3,870 ha (35.03%)	7,178 ha (64.97%)
昭和54年2月6日（変更）	11,048 ha (100%)	3,991 ha (36.12%)	7,057 ha (63.88%)
昭和60年3月30日（変更）	11,048 ha (100%)	3,993 ha (36.14%)	7,055 ha (63.86%)
昭和63年2月10日（変更）	11,048 ha (100%)	4,032 ha (36.50%)	7,016 ha (63.50%)
平成元年3月1日（変更）	11,048 ha (100%)	4,064 ha (36.78%)	6,984 ha (63.22%)
平成3年1月11日（変更）	11,072 ha (100%)	4,117 ha (37.18%)	6,955 ha (62.82%)
平成5年6月1日（変更）	11,073 ha (100%)	4,124 ha (37.24%)	6,949 ha (62.76%)
平成7年7月21日（変更）	11,072 ha (100%)	4,217 ha (38.09%)	6,855 ha (61.91%)
平成11年8月24日（変更）	11,072 ha (100%)	4,215 ha (38.07%)	6,857 ha (61.93%)
平成20年2月22日（変更※1）	13,640 ha (100%)	5,089 ha (37.31%)	8,551 ha (62.69%)
平成21年8月11日（変更）	13,640 ha (100%)	5,089 ha (37.31%)	8,551 ha (62.69%)
平成22年3月15日（変更※2）	13,645 ha (100%)	5,089 ha (35.30%)	8,556 ha (62.70%)
平成26年6月6日（変更）	13,645 ha (100%)	5,153 ha (37.76%)	8,492 ha (62.24%)
平成31年1月8日（変更）	13,645 ha (100%)	5,196 ha (38.08%)	8,449 ha (61.92%)
令和2年11月20日（変更）	13,645 ha (100%)	5,203 ha (38.13%)	8,442 ha (61.87%)

※1 高崎・群馬・新町都市計画区域の統合

※2 国土地理院全国都道府県市町村別面積調の結果に伴う区域面積修正

参考／旧群馬都市計画区域

年次（区分）	都市計画区域（割合）	市街化区域（割合）	市街化調整区域（割合）
昭和50年7月1日（決定）	2,183 ha (100%)	545 ha (24.97%)	1,638 ha (75.03%)
昭和60年3月30日（変更）	2,183 ha (100%)	553 ha (25.33%)	1,630 ha (74.67%)
昭和63年11月1日（変更）	2,183 ha (100%)	553 ha (25.33%)	1,630 ha (74.67%)
平成7年11月28日（変更）	2,194 ha (100%)	587 ha (26.75%)	1,607 ha (73.25%)
平成11年8月24日（変更）	2,194 ha (100%)	587 ha (26.75%)	1,607 ha (73.25%)
平成16年5月14日（変更）	2,194 ha (100%)	588 ha (26.80%)	1,606 ha (73.20%)

参考／旧新町都市計画区域

年次(区分)	都市計画区域(割合)	市街化区域(割合)	市街化調整区域(割合)
昭和52年8月31日(決定)	423 ha (100%)	288 ha (68.09%)	135 ha (31.91%)
昭和60年3月30日(変更)	423 ha (100%)	286 ha (67.61%)	137 ha (32.39%)
平成11年8月24日(変更)	374 ha (100%)	286 ha (76.47%)	88 ha (23.53%)

2 地域地区

都市の土地利用に計画性を与え適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る役割を果たすものであり、都市機能の維持、住居の環境の保護、商業・工業等の利便の増進、美観・風致の維持、公害の防止等、適正な都市環境を保持するために定められています。

本市では、用途地域、特別用途地区、高度利用地区、防火・準防火地域、風致地区、駐車場整備地区、特別緑地保全地区を定めています。

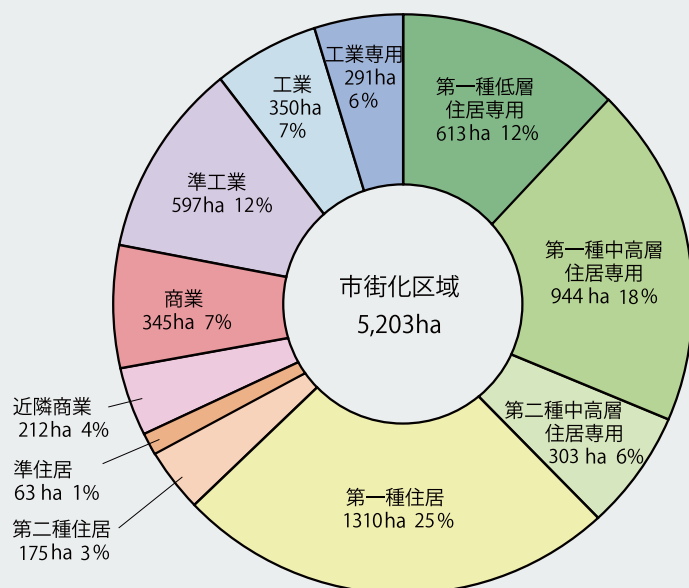
① 用途地域

用途地域は都市計画の基本となるもので、都市計画法と建築基準法によってさまざまな建築活動の誘導・規制を行うことにより土地利用の純化を図ろうとするものです。

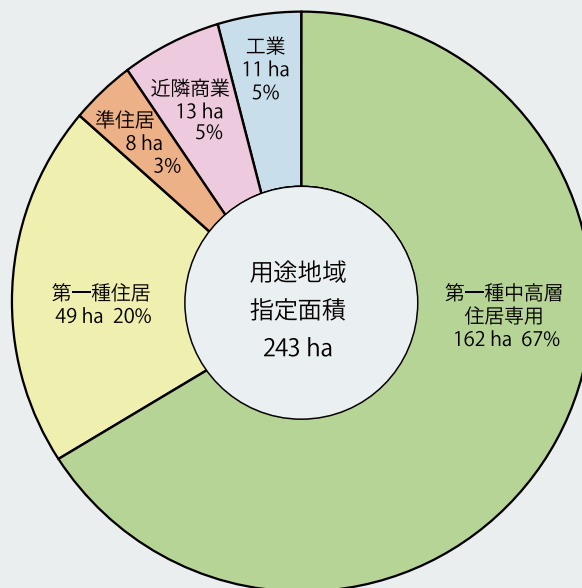
私たちのまちの生活環境を向上させ、住みよいまちをつくるためには、お互いにある一定のルールを守る必要があります。これらのルールには建物の用途制限のほか、建築の規模を制限する容積率、また、日照通風を確保する斜線制限や建ぺい率、日影時間などの制限があります。

本市では、都市計画法や建築基準法の改正、定期見直し、土地区画整理事業等により随時変更を行いました。また、都市計画法及び建築基準法の改正により、昭和48年12月20日に用途地域の種類が4から8へ、平成8年5月31日には用途地域の種類が8から12となり、このうち11地域への指定替えを行いました。平成30年4月1日に用途地域の種類が12から13になりましたが、引き続き11地域の指定としています。

高崎都市計画区域（線引き都市計画区域）

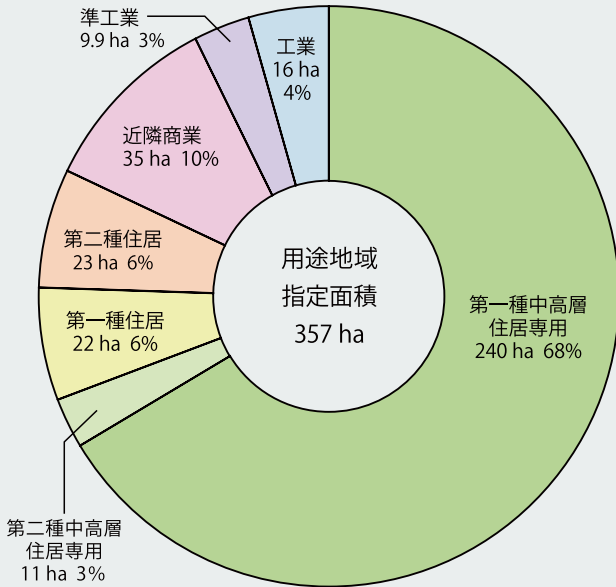


箕郷都市計画区域（非線引き都市計画区域）

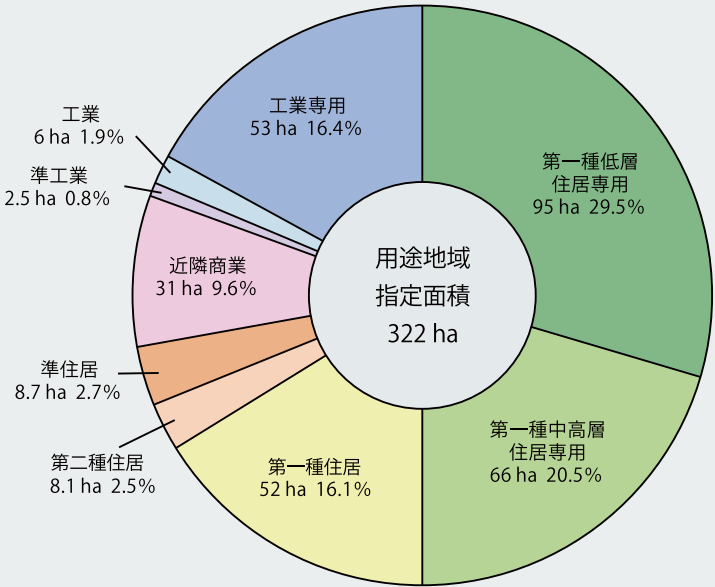


(令和4年3月末)

榛名都市計画区域 (非線引き都市計画区域)



吉井都市計画区域 (非線引き都市計画区域)



(令和4年3月末)

■ 建蔽率とは

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

■ 容積率とは

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことをいいます

$$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$$

■ 日影による中高層の建築物の制限

用途地域	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域	4時間	2.5時間
第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域※、準工業地域又は用途地域の指定のない区域	5時間	3時間

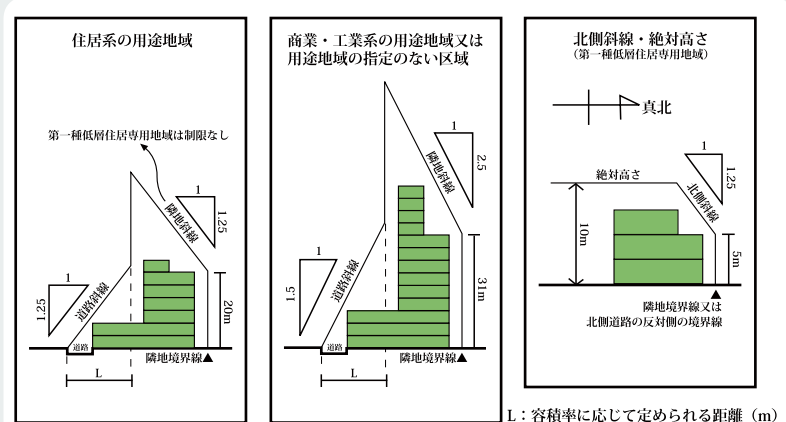
※容積率が300%の区域を除く

■ 高さ制限

用途地域に応じて、建築物の高さについて、右の図のような制限がかかります。

この高さの制限により、市街地や各建築物の採光、通風、開放性等が確保されます。(道路斜線、隣地斜線、北側斜線、絶対高さ)

(注) Lは用途地域の種類や容積率の数値に応じて建築基準法で定められています。



第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

② 用途地域内の建築制限の概要

		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	備考	
<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途 <div style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> 建てられない用途 ①②③④▲■ 面積、階数等の制限あり </div>																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	床面積：150㎡以下		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	
	床面積：150㎡超、500㎡以下			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	床面積：500㎡超、1,500㎡以下				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	床面積：1,500㎡超、3,000㎡以下					○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	床面積：3,000㎡超、10,000㎡以下						○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	床面積：10,000㎡超									○	○	○	○	○		○	
事務所等	床面積：150㎡以下				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積：150㎡超、500㎡以下				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積：500㎡超、1,500㎡以下				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	床面積：1,500㎡超、3,000㎡以下					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積：3,000㎡超					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下		
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲	○	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲	○	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							①	○	○	○				②	①客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下	
	キャバレー、個室付浴場等											○	▲	○	○	▲個室付浴場を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り	
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	畜舎（床面積：15㎡超）					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の面積
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれがややある工場																○
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場																○
	自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	○	○	■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り
		量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が少ない施設										○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下	
	量がやや多い施設												○	○	○	②3,000㎡以下	
	量が多い施設													○	○	○	

注) 本表は建築基準法別表第2を簡略化したもので、特別用途地区や地区計画等による制限については掲載していません

※用途地域の指定のない区域は、市街化調整区域を除く
※卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画決定が必要

③ 特別用途地区

特別用途地区は、地域の特性や実情に応じたまちづくりを推進し、住民の意向を踏まえつつ、市町村の創意工夫のもと多様なニーズに柔軟に対応することができる制度です。対象地域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、まちづくりについて積極的な目的を明確に設定し、その実現を図るために当該用途地域の指定を補完するものとして定められるものです。

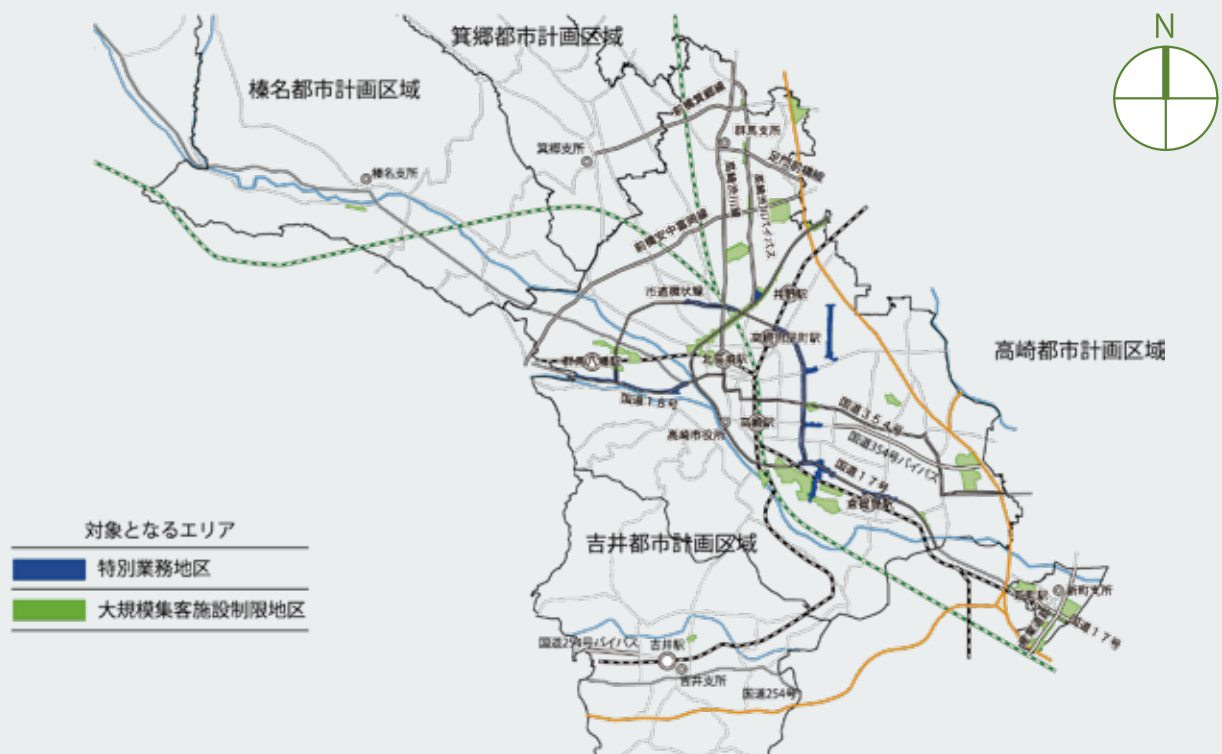
特別用途地区内における建築物の建築の制限については、「高崎市特別用途地区建築条例」に基づき、建築基準法第48条第11項に定めるもののほか、さらに下記の別表に掲げる建築物は建築できません。

別表

(令和4年3月末)

種類	面積	制限内容
特別業務地区	189ha (高崎都市計画区域)	<ol style="list-style-type: none"> 1.原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの(自動車修理工場を除く。) 2.建築基準法別表第2(ぬ)項第3号及び第4号に掲げるもの((ぬ)項第4号に該当するもののうちガソリンスタンドを除く。) 3.劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの又はナイトクラブその他これに類する用途で建築基準法施行令第130条の9の2で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上のもの 4.前号に掲げるもののほか、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令第130条の8の2第2項で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの 5.キャバレー、料理店その他これらに類するもの
大規模集客施設制限地区	408ha (高崎都市計画区域) 9.9ha (榛名都市計画区域) 2.5ha (吉井都市計画区域)	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令第130条の8の2第2項に定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

特別用途地区位置図



■特別用途地区（特別業務地区・大規模集客施設制限地区）の変遷

本市では昭和 60 年 3 月 30 日に主要な幹線道路沿いに沿道業務施設の利便の増進と環境保護を図るため、「特別業務地区」を指定しました。この特別業務地区は国道 17 号及び国道 18 号沿線の一部の準工業地域については第一種特別業務地区、環状線の一部の住居地域については第二種特別業務地区に指定しました。

しかし、平成 8 年 5 月 31 日の用途地域の変更により、これまで第二種特別業務地区として指定していた環状線沿線の用途地域が住居地域から準工業地域へ変更されたことから、第二種特別業務地区は廃止され種別がなくなり、第一種特別業務地区の制限を引き継ぐ「特別業務地区」に変更しました。

さらに、本市では平成 20 年に策定された中心市街地活性化基本計画の実施にあたり、すべての準工業地域において大規模集客施設を制限することが求められたことから、平成 20 年 5 月 16 日に、市内全域の特別業務地区指定のない準工業地域を対象として、新たに「大規模集客施設制限地区」を指定すると共に、既存の特別業務地区についても同様の制限を追加しました。

決定・変更状況は下記の表のとおりです。

高崎都市計画区域

(令和 4 年 3 月末)

都市計画決定	第一種特別業務地区		第二種特別業務地区	
	面積	指定・変更箇所	面積	指定・変更箇所
昭和 60 年 3 月 30 日	28.3ha	国道 18 号（豊岡バイパス）沿線 国道 17 号（倉賀野バイパス）沿線	13.4ha	環状線（貝沢町）沿線
昭和 62 年 8 月 14 日	—	—	18.1ha	環状線（緑町）沿線
平成 元年 3 月 1 日	29.9ha	国道 17 号（倉賀野バイパス）沿線	—	—
平成 4 年 8 月 28 日	29.9ha	国道 17 号（倉賀野バイパス）沿線 （区域面積の増減なし）	28.5ha	環状線（上大類・江木・高関町）沿線
平成 7 年 7 月 21 日	47.9ha	高前幹線（新保・日高町）沿線	—	—
都市計画変更	特別業務地区			
	面積	指定・変更箇所		
平成 8 年 5 月 31 日	155.2ha	国道 17 号・国道 18 号・環状線・高崎駒形線・高前幹線の各一部		
平成 14 年 11 月 26 日	178.3ha	高前幹線沿線		
平成 17 年 4 月 1 日	189.0ha	国道 17 号・高崎駅東口線の各一部		
都市計画変更	特別業務地区		大規模集客施設制限地区	
	面積	指定・変更箇所	面積	指定・変更箇所
平成 20 年 5 月 16 日	189 ha	規制内容の変更	390 ha	準工業地域指定の区域(左記以外)
平成 23 年 11 月 24 日	—	—	397 ha	高崎操車場跡地
平成 24 年 2 月 6 日	—	—	387 ha	高崎複合産業団地
平成 26 年 6 月 6 日	—	—	407 ha	スマート IC 周辺工業団地
平成 29 年 5 月 1 日	189 ha	風営法改正	407 ha	風営法改正
平成 30 年 4 月 1 日	189 ha	建築基準法改正	—	—
令和 2 年 11 月 20 日	—	—	408ha	国道 17 号沿線（飯塚町の一部）

榛名都市計画区域

(令和 4 年 3 月末)

都市計画決定	大規模集客施設制限地区	
	面積	指定・変更箇所
平成 20 年 5 月 16 日	9.9 ha	準工業地域指定の区域
平成 29 年 5 月 1 日	9.9 ha	風営法改正

吉井都市計画区域

(令和 4 年 3 月末)

都市計画決定	大規模集客施設制限地区	
	面積	指定・変更箇所
平成 23 年 7 月 1 日	2.5 ha	準工業地域指定の区域
平成 29 年 5 月 1 日	2.5 ha	風営法改正

④ 高度利用地区

都市の合理的土地利用計画に基づき、建築敷地等の統合を促進し、小規模建築物を抑制することを目的としています。建築物の敷地内に有効なオープンスペースを確保することにより、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため各種の建築規制を定めており、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限などを規制しています。

また、都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、この高度利用地区内において行われます。

高度利用地区位置図



(令和4年3月末)

番号	地区名	面積 (ha)	建蔽率の 最高限度 (%) ^{※1}	容積率の 最高限度 (%)	容積率の 最低限度 (%)	建築面積の 最低限度 (㎡)	都市計画決定	壁面の 位置制限 (m)
①	鞆町地区	0.1	80	600	200	200	昭和54年 3月20日	東側2.0
②	高崎駅東口第一地区	0.4	70	450	150	200	昭和56年12月25日	北、西側1.5
③	高崎駅西口第一地区	1.3	80	600	200	200	昭和60年 4月17日	
④	高崎駅東口第二地区	0.4	50	500	150	200	昭和62年 4月 1日	北、東側1.5
⑤	高崎駅西口第二地区	0.5 0.1	80 80	600 400	200 150	200	昭和62年 8月14日	
⑥	城址地区	0.3	80	600	200	200	平成元年12月27日	西側2.0 北、東側1.5
⑦	高崎駅東口第三地区	0.6	70	500	150	200	平成 3年 6月28日	北2.5 東4.0 南、西側2.0
⑧	高崎駅東口第四地区	0.6	70	500	150	200	平成 6年11月10日	北、東側2.0 西側2.5
⑨	高崎駅西口旭町地区	0.5	70	500	150	200	平成 7年 5月15日	北、東側4.0 南、西側2.0
⑩	高崎駅西口北地区	1.6	80	600	200	200	平成11年 8月24日	1.5 (都計道、 区画道路から)
⑪	高崎駅東口栄町地区	1.6	80	650 ^{※2}	200	200	令和 3年 3月29日	北側2.0 南、西側4.0

※1 角地等による建蔽率の緩和は適用可

※2 建築物の一部に文化機能や交流機能を備えた場合は700



⑦ 高崎駅東口第三地区



⑧ 高崎駅東口第四地区

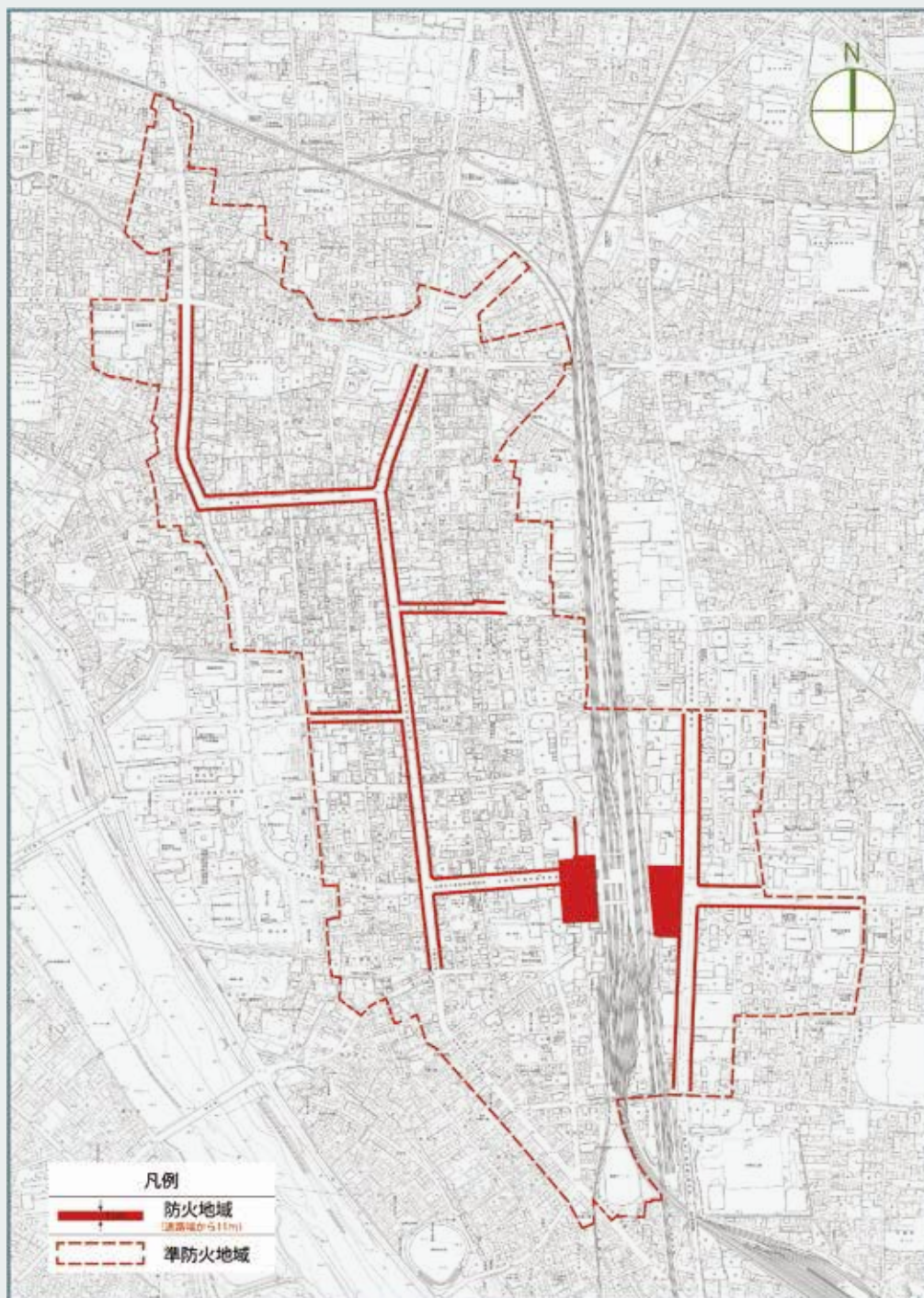
⑤ 防火地域及び準防火地域

防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。この地域における規制は、一定の建築物を耐火建築又は準耐火建築にし、あるいは建築物の屋根、開口部の戸、外壁等について防火上の観点から規制を行っています。

防火地域は、商業業務地区等の市街地の中心部で、特に土地利用度、建築密度が高く、また火災危険度の高い地域等に定めます。準防火地域は、市街地の中心部に近接し、火災危険度の高い地域等に定めます。

なお、本市は防火地域及び準防火地域以外で、用途地域が指定された区域は、建築基準法第22条第1項に規定する区域としています。



決定・変更状況

(令和4年3月末)

都市計画決定	防火地域	準防火地域	備考
昭和24年11月16日	—	173.9 ha	当初決定
昭和28年4月1日	3.7 ha	170.2 ha	防火地域指定
中 略			
令和1年8月23日	12 ha	197 ha	最終変更

⑥ 風致地区

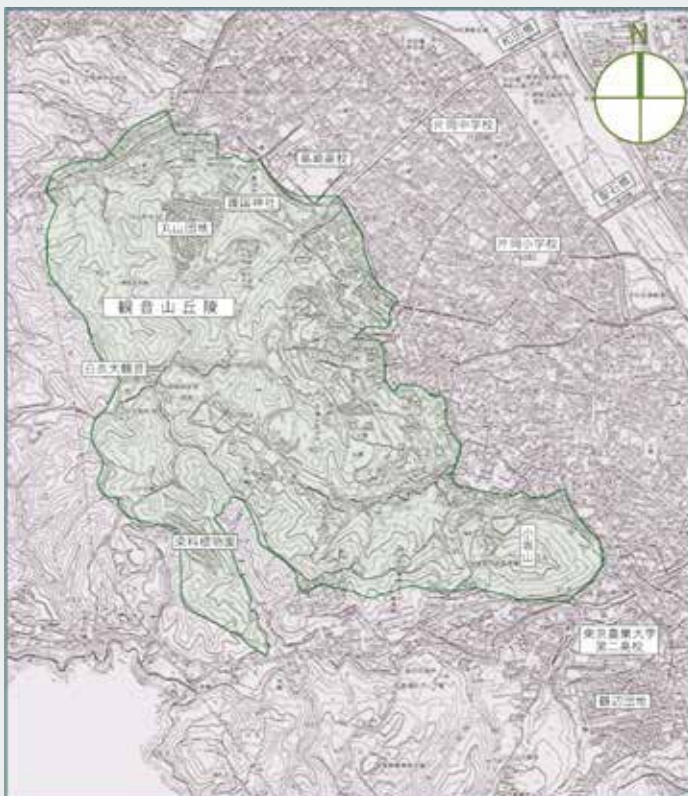
都市における良好な自然環境を保全し、自然と調和した緑豊かなまちづくりを目的としたものです。

本市では、昭和 13 年 1 月に観音山風致地区を都市計画決定し、その後、昭和 31 年 3 月に変更し面積約 210ha を定めています。この地区の一部は都市計画公園に指定されており、赤松林におおわれた風光明媚な地域です。

この地区内において、次の行為をする場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります。

- ・ 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- ・ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ・ 木竹の伐採
- ・ 土石の類の採取
- ・ 水面の埋立て又は干拓
- ・ 建築物等の外装の色彩の変更
- ・ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

- 建ぺい率：40%以下
- 高さ制限：15 m以下（第一種低層住居専用地域内の場合 10m 以下）
- 壁面の位置の制限：道路境界線から 2m 以上、隣地境界線から 1m 以上
- 緑化率（敷地面積に対する緑地面積の割合）：10% 以上



決定・変更状況

名称	所在地	面積	都市計画決定
観音山風致地区	石原町 寺尾町 乗附町	230.35 ha	昭和 13 年 1 月 14 日
		210.62 ha	昭和 31 年 3 月 26 日

⑦ 駐車場整備地区

自動車の増加に伴い、駐車場の整備が重要な課題となり、昭和32年5月に駐車場法が制定されました。駐車場整備地区は、商業地域や近隣商業地域、又は、その周辺の地域について、自動車交通が著しくふくそうする地域で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するために定められるものです。

本市では、昭和48年6月30日に一定規模以上の建築物に対して駐車場施設の設置を義務付ける「高崎市における建築物に附置する駐車施設に関する条例」(以下「駐車場附置義務条例」)を制定し、駐車場整備地区、商業地域及び周辺地区を対象として、附置義務駐車場の確保を図ってきました。

駐車場附置義務条例における届出対象建築物

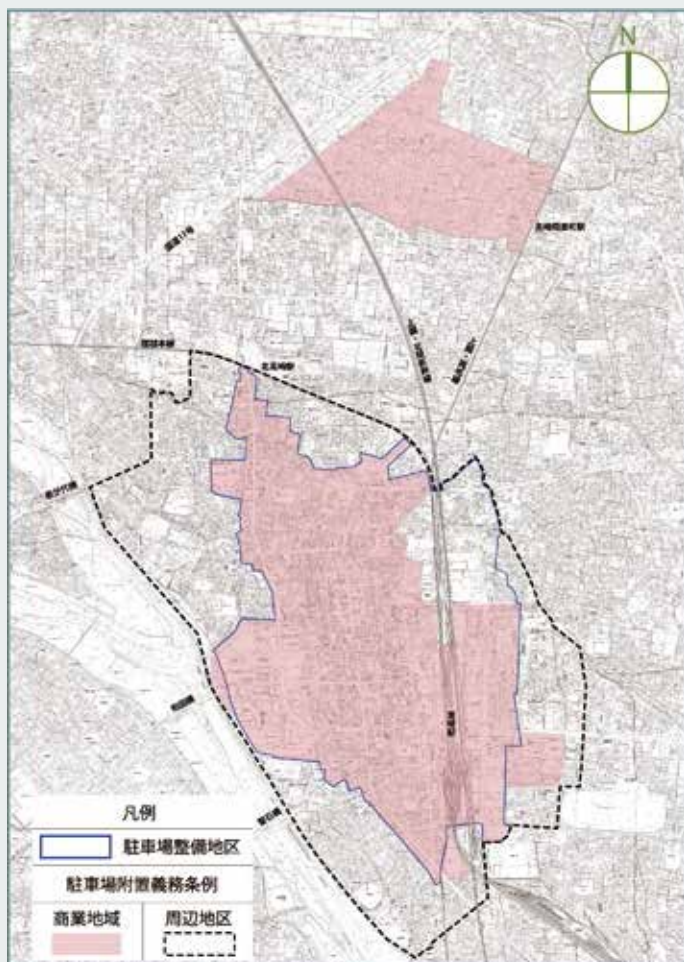
○駐車場整備地区・商業地域の場合： $(A) + (B \times 1/3) \geq 1,000\text{m}^2$

○周辺地区の場合： $(A) \geq 3,000\text{m}^2$

(A)…特定用途(劇場、映画館、演劇場、観覧場、集会場、遊技場、店舗、飲食店、事務所、ホテル、病院、倉庫、工場等(駐車場法施行令第18条))に供する床面積
(B)…非特定用途(特定用途以外の部分)に供する床面積

区域図

高崎駅及び高崎問屋町駅周辺



群馬地域



新町地域



決定・変更状況

名称	面積	都市計画決定	備考
駐車場整備地区	172ha	昭和 61 年 3 月 31日	当初決定
	258ha	平成 13 年 8 月 1日	最終変更

⑧ 特別緑地保全地区

緑を残し、緑を守っていくことは、地域の住民の健全な心身の保持及び増進、または、これらの地域における公害、若しくは災害の防止の上において、非常に重要なことです。特別緑地保全地区は、これらの緑地の保全に資するために指定されています。

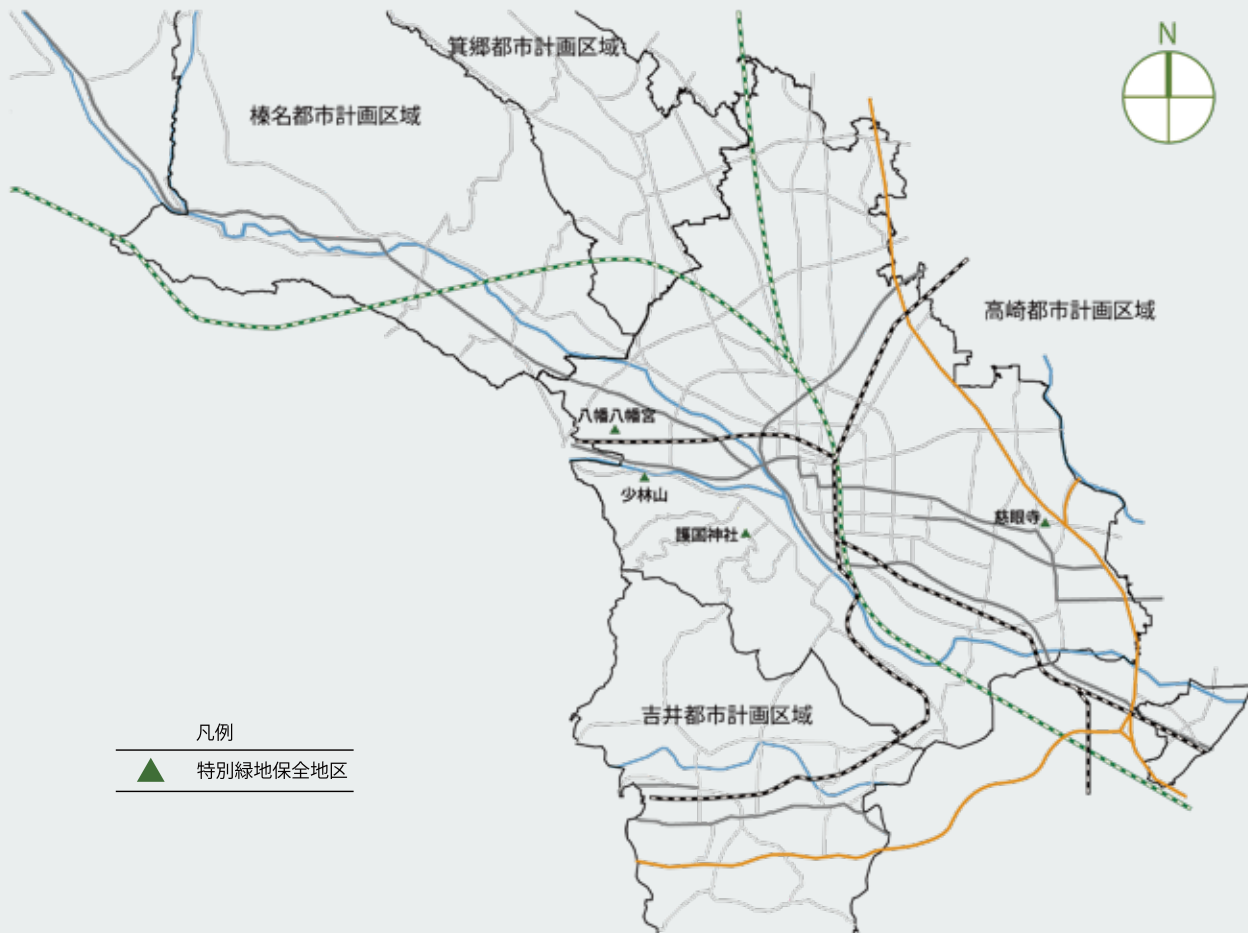
本市では、護国神社など4か所約13.6haを指定しています。この地区内において建築物の建築、宅地の造成、土石の採取、木竹の伐採などの行為をしようとするときは、事前に公園緑地課の許可が必要です。



慈眼寺特別緑地保全地区

名称	面積	都市計画決定
八幡八幡宮特別緑地保全地区	2.6ha	昭和51年4月30日
少林山特別緑地保全地区	3.7ha	
慈眼寺特別緑地保全地区	2.0ha	
護国神社特別緑地保全地区	5.3ha	

特別緑地保全地区分布図



3 促進区域

促進区域とは、関係権利者に期限を定めて事業の実施を促し、どうしても関係権利者では事業の実施に踏み切れないときに、地方公共団体がその事業を実施する制度です。促進区域には、以下のような種類があります。

- ① 都市再開発法による市街地再開発促進区域
- ② 大都市地域における住宅及び住宅地等の供給に関する特別措置法による土地区画整理促進区域
- ③ 大都市地域における住宅及び住宅地等の供給に関する特別措置法による住宅街区整備促進区域
- ④ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

① 市街地再開発促進区域

市街地再開発促進区域は、民間による再開発の気運が盛り上がっているが、ただちに事業に着手するに至らない区域において、再開発に対する助成、技術指導及び建築行為等の制限を行うことによって、事業の推進、着手を期待するものです。

本市では、昭和 54 年 3 月に鞆町の一部を指定し、その後、7 地区のそれぞれ各一部を指定し、市街地再開発事業を図りました。全ての地区で事業完了したことにより、促進区域の都市計画は失効しています。



高崎駅西口旭町西地区

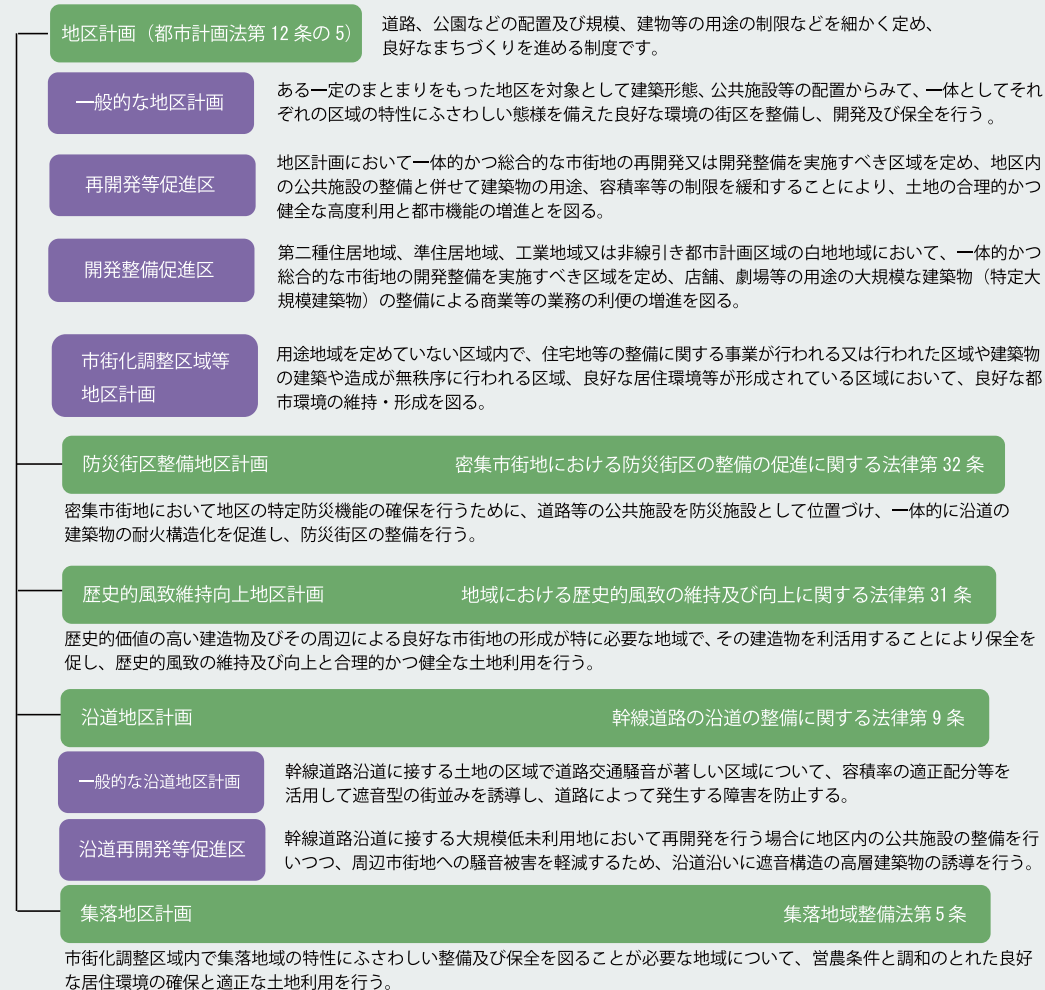
決定状況

番号	地区名	面積	都市計画決定	事業の状況
①	中部名店街 B 1	0.1ha	昭和 54 年 3 月 20 日	完了
②	高崎駅東口第一地区	0.3ha	昭和 56 年 12 月 25 日	完了
③	高崎駅東口第二地区	0.4ha	昭和 62 年 4 月 1 日	完了
④	城址地区	0.3ha	平成 元年 12 月 27 日	完了
⑤	高崎駅東口第三地区	0.5ha	平成 3 年 6 月 28 日	完了
⑥	高崎駅東口第四地区	0.6ha	平成 6 年 11 月 10 日	完了
⑦	高崎駅西口旭町西地区	0.2ha	平成 7 年 5 月 15 日	完了
⑧	高崎駅西口北第一地区	0.6ha	平成 11 年 8 月 24 日	完了
⑨	高崎駅東口第九地区	0.5ha	平成 28 年 12 月 15 日	完了

4 地区計画

地区計画は生活に密着した身近な制度で、町丁や街区、あるいは共通した特徴を持つ地域において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計画をつくる制度です。

地区計画等(都市計画法第12条の4)



特別な使い方

上記の地区計画等で定められた地区整備計画の位置づけにより、以下の型を使用することで上記地区計画等における規制の緩和等を行うことが可能になります。

容積誘導型	区域内の公共施設の整備状況に応じた暫定容積率と区域の特性に応じた目標容積率の二段階の容積率を定めることで公共施設整備と土地の有効利用を一体的に図っていく。
容積適正配分型	適正な公共施設が整備された地区において、区域を区分し、それぞれの地区の土地利用の特性に応じた容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境と合理的な土地利用を行う。
高度利用型	適正な公共施設の整備がなされている区域において、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外することにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。
用途別容積型	住宅・非住宅別に容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係わる容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地の誘導と適正な用途配分を推進する。
街並み誘導型	斜線制限や容積率制限を緩和し壁面の位置と建物の高さの制限等を定めることによって、個別代替等により土地の有効利用を推進し、良好な街並みを形成する。
立体道路制度	市街地における自動車専用道路や高架道路の整備を促進し、併せて道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うことで市街地環境形成を図る。

以下の表は、都市計画法などの関連法令に基づき、特別な使い方の適用の可否を示したものです。

		誘導容積型	容積適正配分型	高度利用型	用途別容積型	街並み誘導型	立体道路制度
地区計画	一般的な地区計画	○	○	○	○	○	○
	再開発等促進区	○	×	×	○	○	○
	開発整備促進区	○	×	×	×	○	○
	市街化調整区域等 地区計画	○	×	×	×	○	×
防災街区整備地区計画		○	○	×	○	○	×
沿道地区 計画	一般的な沿道地区 計画	○	○	○	○	○	×
	沿道再開発等促進 区	○	×	×	○	○	×
集落地区計画		×	×	×	×	×	×
歴史的風致維持向上地区計画		×	×	×	×	○	×

■ 地区計画が適用される区域

1 用途地域が定められている土地の区域

2 用途地域が定められていない土地の区域で次の①から③のいずれかの区域

- ① 市街地開発事業等が行われる、又は行われた土地の区域
- ② 開発が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる土地の区域で、公共施設の整備状況や土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ③ 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

■ 地区計画の構成

地区計画の目標 どのような地区のまちづくりを進めるか目標を定めます

地区計画の方針 地区計画の目標を実現するための方針を定めます

地区整備計画 まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます

■ 地区整備計画で定める内容

1 地区施設の配置及び規模

道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します

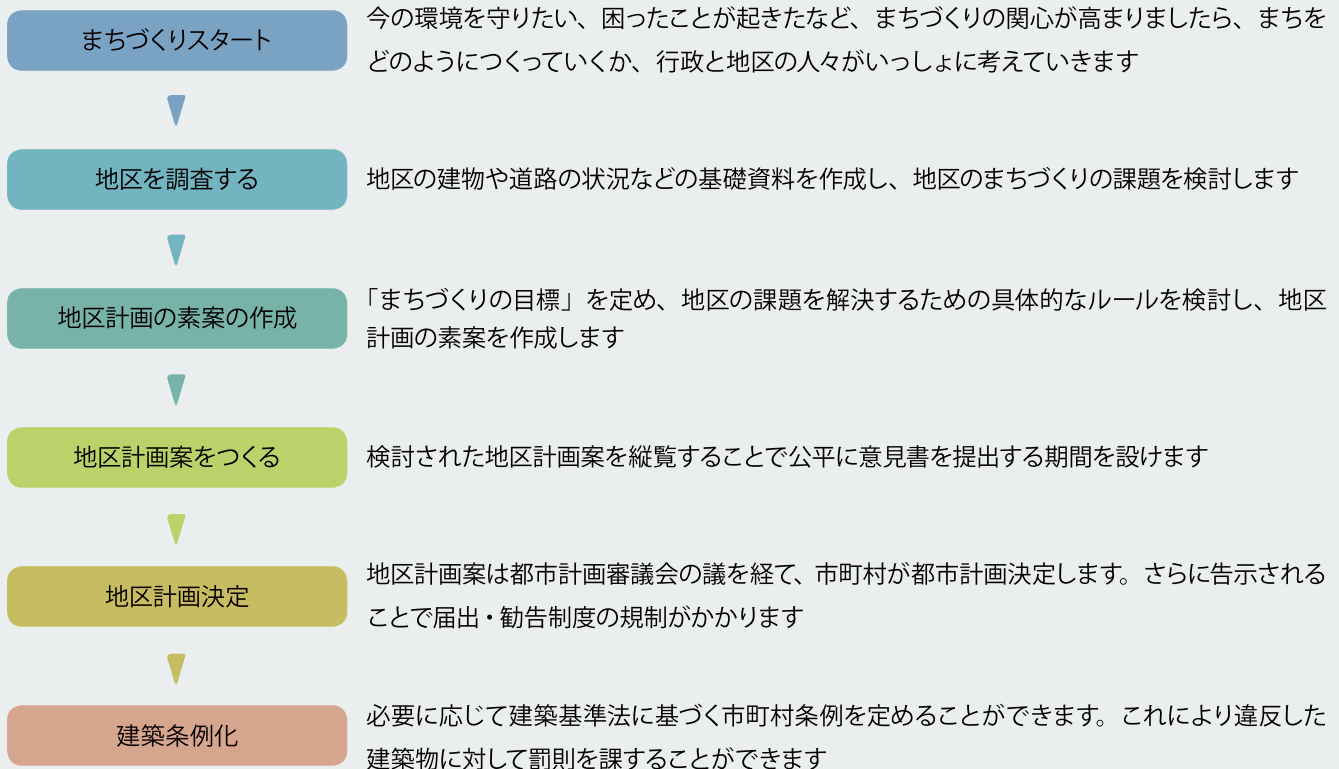
2 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

- ① 建築物等の用途の制限
建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます
- ② 容積率の最高限度又は最低限度
容積率を制限又は緩和し、周囲と調和した土地の有効利用を進めます
- ③ 建ぺい率の最高限度
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくります
- ④ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進します
- ⑤ 壁面の位置の制限
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります
- ⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
壁面後退区域内で自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進します
- ⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
色や仕上げ、建物の形・デザインを統一し、まとまりのある街並みをつくります
- ⑨ 建築物の緑化率の最低限度
敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます
- ⑩ 垣又はさくの構造の制限
垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくります

3 その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます

■ 地区計画の作り方



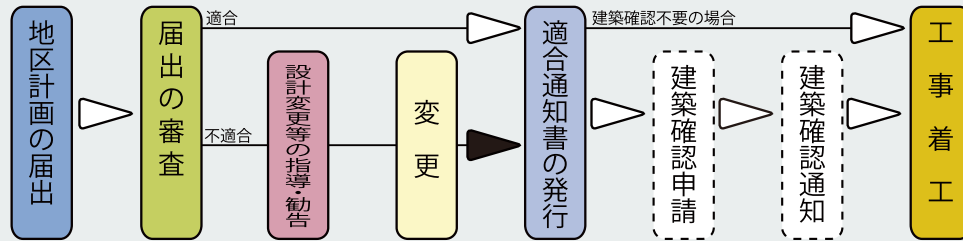
■ 届出・勧告制度

届出・勧告制度とは、地区整備計画が定められた地区において、土地の区画形質の変更、建築行為等を行う場合にそれを市長に届け出て、その届出に係わる行為の内容が地区整備計画の内容に適合していない場合には、市長が設計の変更等必要な措置を講じるよう勧告する制度です。この届出・勧告制度は強制力を伴わない制度ですが、必要によっては建築基準法に基づく条例によって、強制力を伴った規制を行うこともできます。

■ 届出が必要な行為

行為	内容の説明
土地の区画形質の変更	切り土や盛り土、区画等の変更をいいます
建築物の建築	「建築物」には家屋はもちろん、車庫、物置、建築物に附属する門や塀などが含まれます 「建築」とは、新築、増改築、移転、修繕のことをいいます
工作物の建設	「工作物」とは、垣、柵、塀、門、広告塔、看板などをいいます
建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物の屋根・外壁などで、外から見える部分の形や、材料、色などについての制限が定められている区域内で、これらの変更をすることをいいます
建築物等の用途の変更	用途の制限が定められている区域内で、建築物等の用途の変更をすることをいいます

■届出から工事着工まで



届出期限：工事着工の30日前まで

決定状況

地区名	計画決定年月日	地区計画区域面積	建築物等の規制								建築条例施行年月日	備考	
			用途	容積	建蔽	敷地	壁面	高さ	形態	垣柵			その他
旭町地区	平成 4年 8月28日	1.8ha				○						平成 4年12月 1日	
下中居・矢中地区	平成 4年 8月28日	9.7ha	○							○		平成 4年12月 1日	
倉賀野陸住宅団地	平成 5年 3月 8日	1.5ha	○			○		○				平成 5年 7月 1日	
萩原住宅団地	平成 5年 6月 1日	7.2ha	○			○	○			○	○	平成 5年 7月 1日	
都心東地区	平成 7年 1月20日	2.5ha	○	○	○	○	○			○	○	平成 7年 4月 1日	再開発等促進区
下大類・元島名住宅団地	平成 7年 1月20日	5.7ha	○	○	○	○	○	○	○			平成 7年 4月 1日	市街化調整区域
高崎複合産業団地地区	平成 7年 7月21日	16.2ha	○			○	○			○	○	平成 7年10月 1日	
大利根団地	平成 9年 4月11日	6.3ha	○			○		○				平成 9年 7月 1日	
グリーンヒル高崎住宅団地	平成10年 2月10日	6.5ha	○	○	○	○	○					平成10年 4月 1日	市街化調整区域
中尾団地	平成10年11月11日	8.0ha	○			○		○				平成11年 1月 1日	
鞆町周辺地区	平成13年11月12日	4.0ha	○							○		平成14年 1月 1日	
高崎問屋町地区	平成16年 4月 1日	36.6ha	○				○			○		平成16年 4月 1日	
中央第二高崎渋川ハイパス沿道地区	平成17年 6月 7日	10.9ha	○			○	○	○	○			平成17年 6月 7日	
高崎問屋町駅西口周辺地区	平成17年 7月 1日	10.6ha	○									平成17年 7月 1日	
高崎駅イーストサイト地区	平成18年10月19日	29.7ha	○	○	○						○	平成18年10月19日	高度利用型
高崎城址地区	平成19年 4月 1日	30.6ha	○		○	○	○			○	○	平成19年 4月 1日	
高崎駅西口周辺地区	平成19年 6月 1日	32.6ha	○							○		平成19年 6月 1日	
高操南口駅前通り線周辺地区	平成20年 4月 1日	5.9ha	○			○		○	○			平成20年 4月 1日	
スマートIC周辺工業団地地区	平成26年 6月 6日	64.3ha	○			○	○	○	○	○		平成26年 7月 8日	
高崎駅地区	平成26年10月31日	11.3ha	○							○		平成26年12月12日	
並榎坂下地区	平成28年 8月23日	1.4ha	○	○		○	○	○	○	○		平成28年 9月27日	
足門工業団地地区	平成29年 5月 1日	9.6ha	○	○	○	○	○					平成29年 7月 5日	
たかさき国際交流拠点地区	平成29年 5月12日	11.2ha	○							○	○	平成29年 7月 5日	開発整備促進区
市場周辺地区	平成31年 1月 8日	43.3ha	○				○	○	○			平成31年 4月 1日	
高崎複合産業団地(西)地区	令和 2年11月20日	6.5ha	○			○	○			○		令和 3年 3月23日	
合計	25地区	373.9ha											

V. 都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道など都市の機能や生活の維持向上に必要な施設であり、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持しようとするものです。

本市では、これらの都市施設のうち、道路、駐車場、公園・緑地、墓園、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、河川、市場及び火葬場について都市計画決定しています。

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内では、将来の事業が円滑に実施できるよう都市計画制限が働き建築規制が課せられますので、この区域内において建築物を建築しようとする場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります。（都市計画法第53条第1項）

1 道路

道路は、安心安全な都市活動を行う上で最も基本的な都市施設です。人やものが移動する通行空間としての機能だけでなく、都市の骨格の形成や、上下水道管などの供給処理施設の収容空間としての機能、景観や日照などの都市環境保全のための機能など、その役割は多岐にわたります。

都市計画道路はその目的によって自動車専用道路、幹線道路、区画街路、特殊街路（歩行者、自転車専用道）に分類され、都市計画法に基づいて決定されます。本市の都市計画道路は、昭和11年に高崎駅西口線をはじめとする11路線が決定され、その後数度にわたる追加変更や合併を経て、131路線、総延長313.48kmが決定されています。

本市の都市計画道路網は、中心市街地に集中する放射道路とこれを相互に連絡する環状道路で構成する3環状12放射の道路網形成を基本とし、交通の整流化や通過交通の排除を行ってきました。近年では、東毛広域幹線道路や高崎玉村SICの開通、北陸新幹線の金沢延伸などにより、交流創造都市としての機能を一層高めており、広域的な道路網の形成に注力する一方、高崎駅周辺では、歩行者の安全性の確保や回遊性の向上、にぎわいの創出等を目的として、ペDESTリアンデッキの整備も行ってきました。

現在では、国道17号線や矢田岩崎線、西毛広域幹線道路、寺尾木部線、前橋長瀬線、高前幹線、宿横手大沢線、堤下線等を施行中です。

今後は、人口減少・高齢化に対応した持続可能なコンパクトシティの形成を目指し、都心拠点と地域中心拠点を結ぶ交通ネットワークの確立を図っていきます。



高崎駅東口線
高崎駅東口3号線（ペDESTリアンデッキ）



西毛広域幹線道路

都市計画道路進捗状況（延長ベース）

高崎都市計画区域

（令和4年3月末）

区分 規模	計画				整備済	
	路線数	基本幅員 (m)	延長 (m)	構成比 (%)	延長 (m)	進捗率 (%)
1・3	1	23.5	1,150	0.5	1,150	100.0
3・2	2	30	9,490	4.1	1,990	21.0
3・3	13	22～28	78,340	34.0	64,977	82.9
3・4	37	16～20	93,540	40.6	43,559	46.6
3・5	29	12～15	35,150	13.7	18,370	58.3
3・6	2	10～11	4,480	1.9	3,050	68.1
7・6	3	9～10	2,560	1.1	2,500	97.7
7・7	1	6	720	0.3	695	96.5
8・6	2	8	1,270	0.6	1,020	80.3
8・7	8	3～7	7,600	3.3	7,390	97.2
総数	98		234,300	100.0	144,701	62.7

区分番号

- 1：自動車専用道路
- 3：幹線街路相当
- 7：区画街路
- 8：特殊街路（ア）
歩行者・自転車道

規模番号

- 2：幅員 30～40m
- 3：幅員 22～30m
- 4：幅員 16～22m
- 5：幅員 12～16m
- 6：幅員 8～12m
- 7：幅員 8m 未満

箕郷都市計画区域

（令和4年3月末）

区分 規模	計画				整備済	
	路線数	基本幅員 (m)	延長 (m)	構成比 (%)	延長 (m)	進捗率 (%)
3・4	5	16	13,910	47.8	0	0
3・5	6	12～15	15,200	52.2	4,217	27.7
総数	11		29,110	100.0	4,217	14.5

榛名都市計画区域

（令和4年3月末）

区分 規模	計画				整備済	
	路線数	基本幅員 (m)	延長 (m)	構成比 (%)	延長 (m)	進捗率 (%)
3・4	2	16～17	12,360	57.9	180	1.5
3・5	2	13～14	4,910	23.0	0	0
3・6	1	10.5	4,070	19.1	530	13.0
総数	5		21,340	100.0	710	3.3

吉井都市計画区域

（令和4年3月末）

区分 規模	計画				整備済	
	路線数	基本幅員 (m)	延長 (m)	構成比 (%)	延長 (m)	進捗率 (%)
3・3	2	16～17	7,660	23.7	5,470	71.4
3・4	10	13～14	20,760	64.1	865	4.2
3・5	5	10.5	3,950	12.2	1,670	42.3
総数	17		32,370	100.0	8,005	24.7

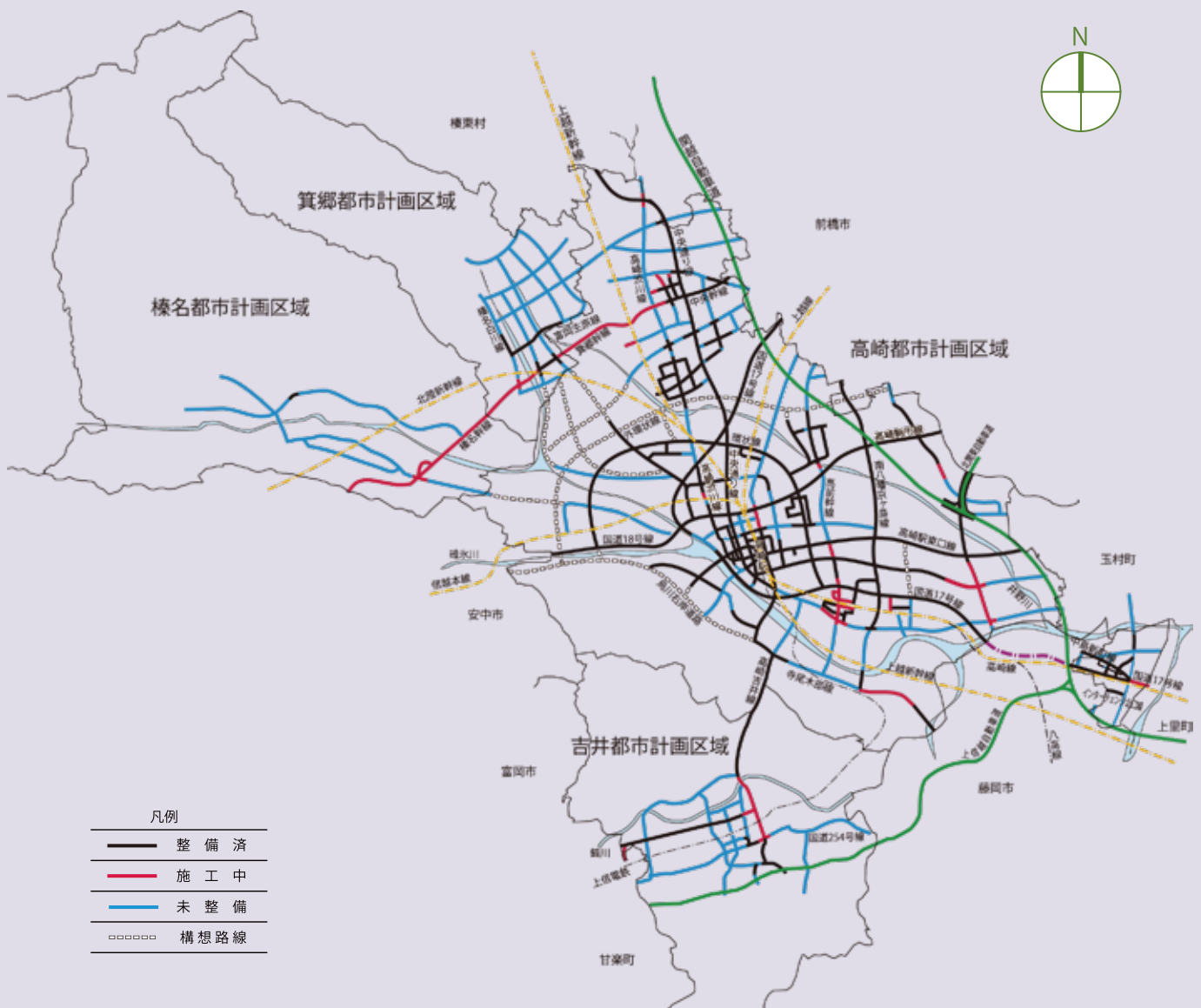


寺尾木部線



高前幹線

2021都市計画道路進捗状況図



2 駐車場

昭和 32 年 5 月に駐車場法が制定され、本市でも一定規模以上の建築物に駐車施設の附置を義務づける条例を昭和 48 年 6 月 30 日に制定し、商業地域と周辺地域に附置義務駐車場等による駐車場の確保を図ってきました。また、平成 2 年 12 月 10 日には、本条例の改正を行い、新たに駐車場整備地区を加えるとともに、附置の算定基準の強化を図っています。また、中心市街地に 6 つの都市計画駐車場を整備するなどその活性化と交通の整流化に努力してきました。

一方、自転車が集中する鉄道駅では路上放置等により各種問題が生じています。これらに対処するため、井野自転車駐車場をはじめとして、市内 JR 線駅に自転車駐車場の整備を行ってきました。

都市計画駐車場

都市計画駐車場名 (駐車場名)		面積	規模	駐車台数	都市計画決定 (供用開始年月日)
自動車 駐車場	鞆町立体駐車場 (パーク 500)	2,000㎡	地上 9 層	479 台	昭和 61 年 12 月 27 日 (昭和 62 年 4 月 1 日)
	高崎西口駅前駐車場 (駅前駐車場)	1,400㎡	地上 9 層	332 台	昭和 61 年 12 月 27 日 (昭和 64 年 1 月 2 日)
	高松地下駐車場	5,000㎡	地下 1 層	151 台	昭和 63 年 1 月 14 日 (平成元年 8 月 1 日)
	高松第 1 駐車場 (城址地下駐車場)	8,400㎡	地下 1 層	192 台	平成 4 年 1 月 16 日 (平成 6 年 2 月 14 日)
	城址第二地下駐車場	10,700㎡	地下 2 層	391 台	平成 6 年 10 月 31 日
	イーストパーク駐車場 (イーストパーク)	1,600㎡	地上 9 層	397 台	平成 7 年 1 月 20 日
自転車 駐車場	井野自転車駐車場	1,230㎡	地上 1 層	810 台	平成 29 年 12 月 19 日変更 (昭和 57 年 5 月 1 日)
	群馬八幡自転車駐車場	1,600㎡	地上 1 層	800 台	平成元年 10 月 26 日 (平成 3 年 2 月 1 日)
	高崎駅西口自転車駐車場	610㎡	地上 3 層 地下 1 層	自転車 1,265 台 ミバイク 16 台	平成 4 年 11 月 5 日 (平成 7 年 1 月 2 日)
	北高崎自転車駐車場	1,700㎡	地上 1 層	自転車 950 台 ミバイク 50 台	平成 7 年 10 月 20 日 (平成 9 年 4 月 1 日)
	問屋町駅東口自転車駐車場	900㎡	地上 1 層	自転車 710 台 ミバイク 21 台	平成 17 年 8 月 1 日 (平成 19 年 4 月 1 日)
	問屋町駅西口自転車駐車場	1,000㎡	地上 1 層	自転車 606 台 ミバイク 21 台	平成 19 年 10 月 10 日 (平成 20 年 4 月 1 日)

なお、これらの他に公営駐車場としてウエストパーク 1000、観音山駐車場があり、また、自転車駐車場として倉賀野南自転車駐車場があります。



城址第二地下駐車場



問屋町駅東口自転車駐車場

3 公園・緑地、墓園

公園には、子どもたちや高齢者の利用を目的とした「街区公園」、周辺の住民が利用する「近隣公園」及び市民の運動の場を目的とした「運動公園」、都市のうるおいや環境を確保する「緑地」などがあります。

現在、都市計画決定がされていない都市公園を含めると合計 222か所、面積は 424.23ha となり、市民 1 人当たりの公園面積 11.44㎡となります。

都市公園等は、都市の災害に対する安全の確保、活力ある長寿・福祉社会の形成、都市のうるおい創出に資するとともに、自然とのふれあい、コミュニティの醸成、レクリエーション活動等の市民の多様なニーズに対応する市民生活に密着した都市施設であり、今後とも施設の維持、整備の推進に努めます。

高崎都市計画区域

(令和4年3月末)

名称	計画(未開設を含む)		供用	
	個所数	面積	個所数	面積
街区公園	92	20.17ha	87	19.77ha
近隣公園	10	15.2ha	10	15.2ha
地区公園	2	9.5ha	2	9.5ha
総合公園	4	200.3ha	4	109.1ha
運動公園	1	38.3ha	1	27.5ha
広域公園	1	60.3ha	1	60.3ha
特殊公園	1	12.9ha	1	12.9ha
計	111	356.67ha	106	250.37ha



近隣公園
高崎公園



総合公園
観音山公園



運動公園
浜川運動公園



特殊公園
上毛野はにわの里公園

箕郷都市計画区域

(令和4年3月末)

名称	計画(未開設を含む)		供用	
	個所数	面積	個所数	面積
近隣公園	1	1.0ha	1	1.0ha
総合公園	1	8.7ha	1	6.3ha
計	2	9.7ha	2	7.3ha



総合公園
箕郷中央公園

榛名都市計画区域

(令和4年3月末)

名称	計画(未開設を含む)		供用	
	個所数	面積	個所数	面積
近隣公園	1	1.1ha	1	1.1ha
計	1	1.1ha	1	1.1ha

参考：榛名公園(特殊公園(風致公園))は敷地の一部が高崎市ですが、
渋川都市計画区域で決定されています。



近隣公園
烏川公園

吉井都市計画区域

(令和4年3月末)

名称	計画(未開設を含む)		供用	
	個所数	面積	個所数	面積
街区公園	3	0.75ha	3	0.74ha
近隣公園	2	2.3ha	2	2.3ha
地区公園	1	4.4ha	0	0ha
運動公園	1	11.3ha	1	10.6ha
計	7	18.75ha	6	13.64ha

参考：地区公園(吉井中央公園)は、整備中



運動公園
吉井運動公園

都市計画緑地

緑地とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地です。

本市では市街地の環境保全の為、烏川の河川敷を利用した烏川緑地など9か所あります。



乗附緑地

名称	所在地	面積	都市計画決定
烏川緑地	宮元町ほか11町内	37.5ha (153.0ha)	平成12年4月18日
中居緑地	中居町1丁目ほか3町内	0.7ha	昭和51年10月14日
城南緑地	新後閑町地内	0.14ha	昭和54年8月8日
下滝緑地	下滝町地内	0.2ha	昭和57年10月15日
烏川2号緑地	石原町ほか13町内	64.1ha (311.9ha)	平成4年7月28日
六郷緑地	筑縄町地内	0.33ha	平成元年4月24日
原郷緑地	下豊岡町、中豊岡町、上豊岡町	0.23ha	平成元年10月26日
乗附緑地	乗附町地内	2.8ha (3.4ha)	平成2年11月16日
大利根緑地	萩原町地内	1.3ha (1.3ha)	平成12年3月28日
合計		107.3ha (473.7ha)	()内は計画面積です。

※大利根緑地は、前橋・高崎連携事業による前橋市との共同管理。全体の面積は、3.8ha。

都市計画墓園

墓園とは、自然的環境を有する静寂な土地に設置する、主として墓地の設置の用に供することを目的とする公共空地です。本市では、若田町に自然環境を生かした22.9haの八幡霊園が整備されており、現在拡張整備を行っています。霊園内には、公園が整備されており、訪れる人々の憩いの場として親しまれています。

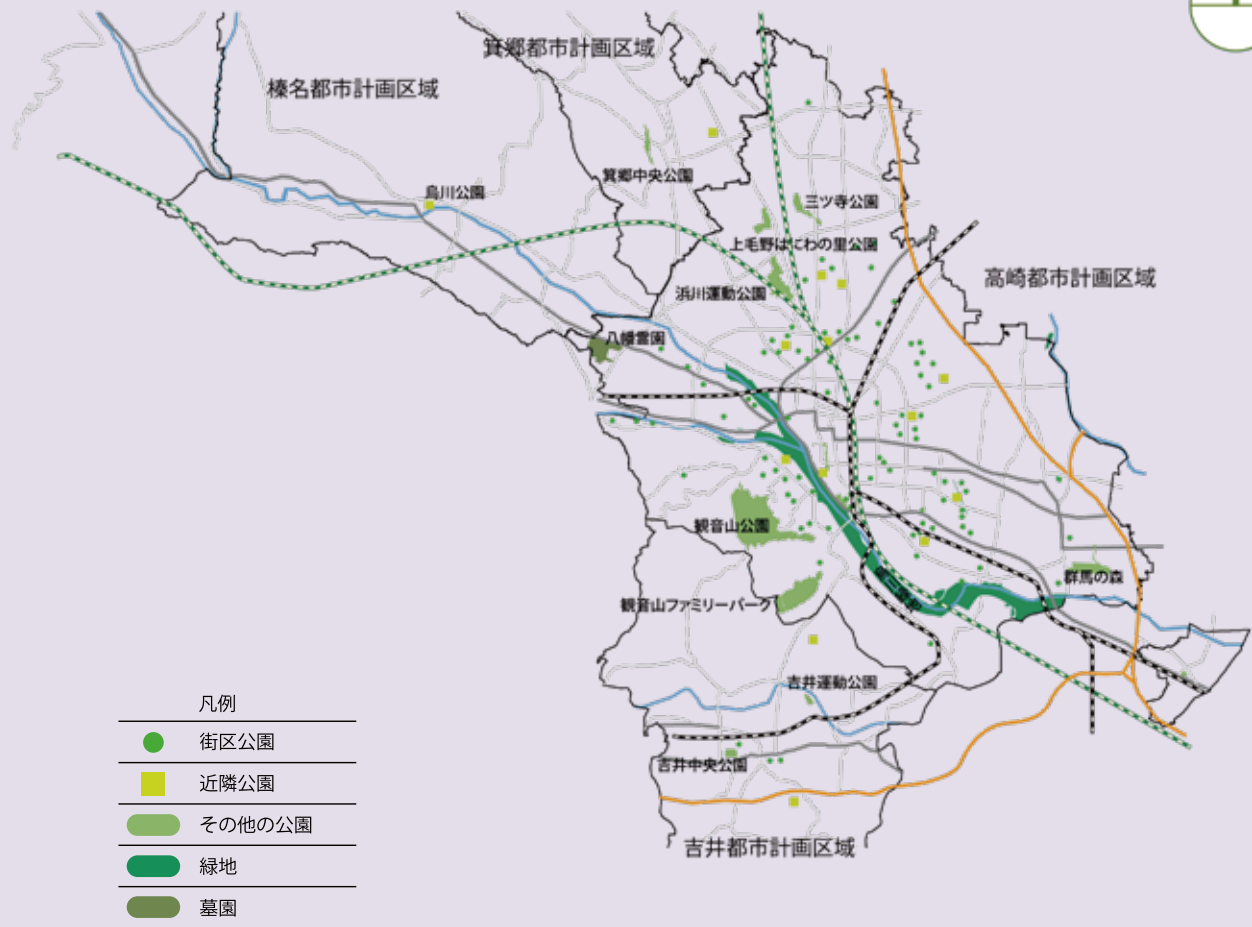


八幡霊園

名称	所在地	面積	都市計画決定
八幡霊園	若田町地内	22.90ha (36.40ha)	平成25年12月2日

()内は計画面積です。

公園・緑地、墓園分布図



4 下水道

下水道は、市街地における雨水を排除して、浸水を防除するとともに、家庭からの生活排水や工場、事業所などの排水を集めて処理し、快適な生活環境を確保する都市の基幹施設です。また、同時に河川等の公共用水域の水質保全を図るために必要不可欠な施設です。

本市の下水道事業は、県内で最も古い歴史を持ち、昭和3年起工以来拡張工事を継続するとともに、昭和32年には全国の地方都市にさきがけ、城南下水処理場の運転を開始し、水洗化の第一歩を踏み出しました。現在、市街地の拡大に伴い、8,603haの区域に対する事業計画を策定し、下水道整備の推進に努めています。

①高崎市の下水道事業（汚水）

高崎都市計画区域

令和3年4月1日

区分			全体計画			事業計画					
			面積 (ha)	人口 (人)	日最大汚水量 (m ³ /日)	都市計画法		下水道法			
						計画決定	事業認可	事業計画			
						面積 (ha)	面積 (ha)	面積 (ha)	人口 (人)	日最大汚水量 (m ³ /日)	摘要
単独	城南処理区	公共下水道	880	52,670	40,540	880	880	880	52,710	40,530	運転開始年月日 昭和32年6月22日
		高崎処理区	公共下水道	1,286	49,350	39,632	1,097	1,097	1,286	49,380	39,662
		特定環境保全公共下水道	438	6,910	5,078	—	—	438	6,910	5,078	
	計	2,603	108,930	85,250	1,977	1,977	2,603	109,000	85,270		
流域関連	県央処理区	公共下水道	5,617	170,160	104,569	3,052	2,901	4,782	153,560	93,782	運転開始年月日 昭和62年10月1日
		特定環境保全公共下水道	126	2,170	1,556	—	—	126	2,170	1,555	
	計	5,744	172,330	106,125	3,052	2,901	4,908	155,730	95,337		
合計			8,347	281,260	191,375	5,029	4,878	7,511	264,730	180,607	

箕郷都市計画区域

区分			全体計画			事業計画					
			面積 (ha)	人口 (人)	日最大汚水量 (m ³ /日)	都市計画法		下水道法			
						計画決定	事業認可	事業計画			
						面積 (ha)	面積 (ha)	面積 (ha)	人口 (人)	日最大汚水量 (m ³ /日)	摘要
流域関連	県央処理区	公共下水道	580	11,450	6,569	346	310	324	7,520	4,348	運転開始年月日 昭和62年10月1日

榛名都市計画区域

区分			全体計画			事業計画					
			面積 (ha)	人口 (人)	日最大汚水量 (m ³ /日)	都市計画法		下水道法			
						計画決定	事業認可	事業計画			
						面積 (ha)	面積 (ha)	面積 (ha)	人口 (人)	日最大汚水量 (m ³ /日)	摘要
単独	榛名湖周辺処理区	特定環境保全公共下水道	58	90	820	—	—	58	90 (6,450)	820	運転開始年月日 昭和56年4月20日 ()内は観光入
流域関連	県央処理区	公共下水道	482	10,930	6,266	388	243	255	5,520	3,209	運転開始年月日 昭和62年10月1日
合計			540	11,020	7,086	388	243	313	5,520	4,029	

吉井都市計画区域

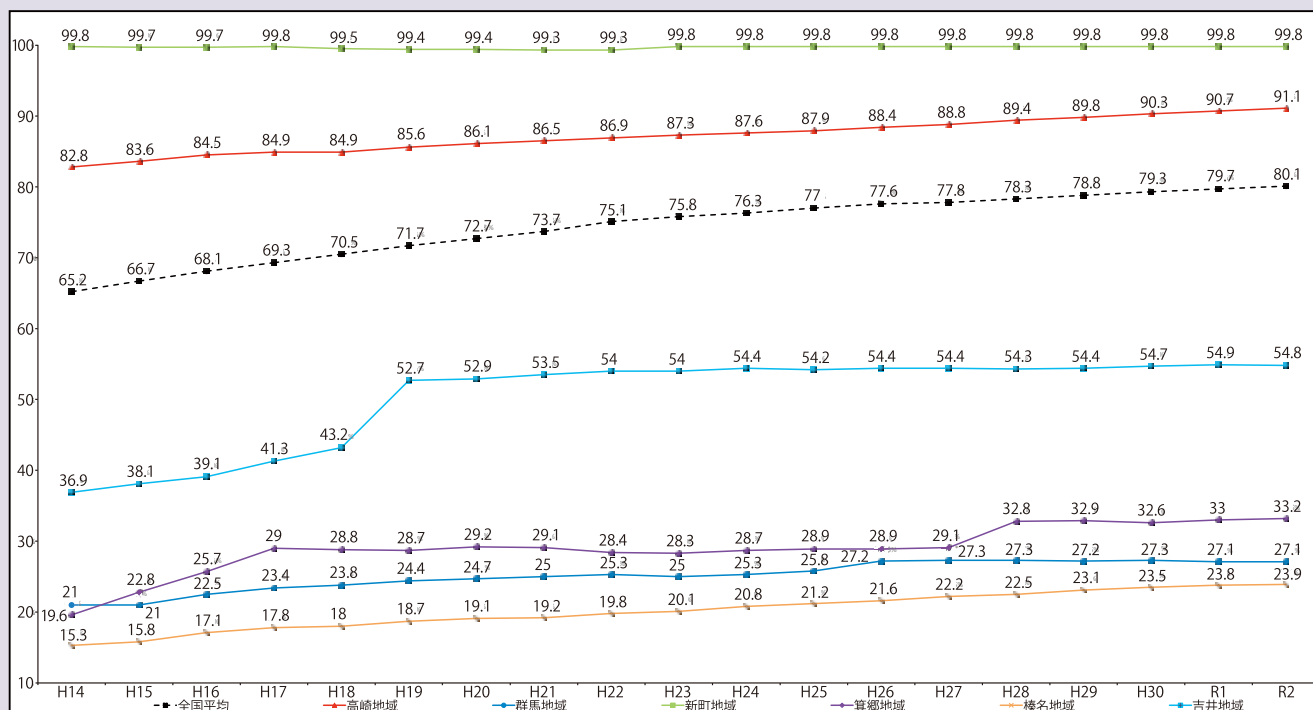
区分			全体計画			事業計画					
			面積 (ha)	人口 (人)	日最大汚水量 (m ³ /日)	都市計画法		下水道法			
						計画決定	事業認可	事業計画			
						面積 (ha)	面積 (ha)	面積 (ha)	人口 (人)	日最大汚水量 (m ³ /日)	摘要
流域関連	県央処理区	公共下水道	962	19,130	9,492	482	482	515	13,390	5,627	運転開始年月日 昭和62年10月1日

※公共下水道とは、主として市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で終末処理場を有するもの（単独公共下水道）又は流域下水道に接続するもの（流域関連公共下水道）であり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のものをいいます。

※特定環境保全公共下水道とは、市街化区域や非線引き都市計画区域内の人口密集地以外の区域において設置されるもので、自然公園区域内の水質保全のために施行されるもの、又は、公共下水道の整備により生活環境の改善を図る必要がある区域において施行されるもの、及び、処理対象人口が1,000人未満で水質保全上特に必要な地区において施行されるものをいいます。

※高崎処理区：城南処理場と阿久津処理場で下水を処理する区域です。城南処理場は昭和32年6月22日、阿久津処理場は昭和56年7月1日に運転開始
 県央処理区：前橋市や高崎市を始めとする10市町村の下水を処理する区域です。県央水質浄化センターが昭和62年10月1日に運転開始
 榛名湖周辺処理区：榛名湖周辺の地域の下水を処理する区域です。榛名湖水質センターは昭和54年4月20日に運転開始

下水道普及率



②高崎市の下水道事業 (雨水)

高崎都市計画区域

令和3年4月1日

区分			全体計画 面積 (ha)	雨水対策整備対象 面積 (ha)	事業計画		
					都市計画法		下水道法
					計画決定 面積 (ha)	事業認可 面積 (ha)	事業計画 面積 (ha)
単独	城南処理区	公共下水道	880	880	880	880	880
	高崎処理区	公共下水道	1,716	1,097	1,097	1,097	1,097
		特定環境保全	—	—	—	—	—
計			2,596	1,977	1,977	1,977	1,977
流域関連	県央処理区	公共下水道	4,401	2,464	2,464	1,541	1,541
		特定環境保全	—	—	—	—	—
	計			4,401	2,464	2,464	1,541
合計			6,997	4,441	4,441	3,518	3,518

吉井都市計画区域

区分			全体計画 面積 (ha)	雨水対策整備対象 面積 (ha)	事業計画		
					都市計画法		下水道法
					計画決定 面積 (ha)	事業認可 面積 (ha)	事業計画 面積 (ha)
流域関連	県央処理区	公共下水道	880	595	226	148	148
	計			880	595	226	148

5 汚物処理場

高崎市し尿処理場は、本市ほか4町村の汚物処理場として昭和43年に都市計画決定し、同44年に業務を開始しましたが、周辺地域の急速な都市化と施設の老朽化により、建て替えを行う必要が生じたため、平成2年4月に将来の建て替えスペースをも確保した「城南クリーンセンター」を都市計画決定し、平成2年7月着工、5年4月から本稼動しました。

名称	所在地	面積	処理能力	都市計画決定
城南クリーンセンター	和田多中町字川原	1.06ha	174kl/日	平成2年4月6日

6 ごみ焼却場

本市のごみ焼却場のうち、高浜クリーンセンターは、高崎市ほか4町村衛生施設組合のごみ焼却場として、昭和60年1月に都市計画決定し、昭和63年にごみ焼却・粗大ごみ処理施設の業務を開始、平成10年に資源化施設の業務を開始しました。また平成15年には、公害防止対策として、ダイオキシン類の削減を図るため、排ガス高度処理施設の整備を行いました。現在は、施設の老朽化による建替え事業を行っており、令和7年1月完成予定です。また、平成21年の吉井町との市町村合併に伴い吉井町清掃センター（吉井クリーンセンター）も高崎市のごみ焼却場となりました。

名称	所在地	面積	処理能力	都市計画決定
高浜クリーンセンター	高浜町字鳥居沢	6.58ha	焼却炉 480t/24h 粗大ごみ処理 34t/5h	令和 2 年 1 月 31 日
吉井町清掃センター (吉井クリーンセンター)	吉井町多比良	1.69ha	焼却炉 30t/8h 粗大ごみ処理 6t/5h	昭和 63 年 10 月 13 日

名称について上段は都市計画決定名、下段（ ）は市の通称名です。

7 河川

水害対策として実施する河川改修計画を促進し、河川空間の有効利用を図るため、本市では都市計画河川として一級河川烏川の柳瀬橋から和田橋までの間（一部鑓川の烏川合流点から上流の上越新幹線鑓川橋梁までの間を含める）を決定しています。

河川名	延長	幅員	都市計画決定
烏 川	9,340m	304m～820m	平成 4 年 7 月 28 日

8 市場

高崎市総合地方卸売市場は、市内に散在していた6つの市場を統合して昭和54年10月に開設されました。近年卸売市場を取り巻く流通環境は、産地や小売業界の再編、大型化の進行、輸入食品の増大、加工配送需要の増大等が進んでおり、卸売市場もこれらに対応し、より安定した生鮮食料品を供給するために決定しています。

名称	所在地	面積	処理能力	都市計画決定
高崎市総合地方卸売市場	下大類町字芹沢	9.94ha	青果 189t/日、水産 76 t / 日、 花き 391 千本 / 日	平成 3 1 年 1 月 8 日変更

9 火葬場



高崎市斎場は、昭和55年7月に建設され、火葬炉10基、汚物炉1基、大小式場各1、待合室7、通夜室1、霊安室1、収骨室2を備えていました。老朽化による建替を行い平成28年4月からは火葬炉12基、大小式場各1、待合室12、通夜室2、霊安室1、集骨室4を備えた新斎場がオープンしました。

はるなくらぶち聖苑は、平成12年4月に建設し、火葬炉2基、汚物炉1基、式場1、待合室3、控室2、霊安室1、収骨室1を備えています。

名称	所在地	面積	都市計画決定
高崎市営火葬場 (高崎市斎場)	寺尾町字長坂下	5.20ha	平成 25 年 4 月 15 日
榛名倉淵火葬場 (はるなくらぶち聖苑)	上室田町字高梨子 及び中室田町字上ノ原	1.50ha	平成 10 年 4 月 6 日

名称について上段は都市計画決定名、下段（ ）は市の通称名です。

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

VII. 景観

景観とは、地域の自然環境とそこに住む人々の営みとが融合しながら創り出されるものです。

本市では、歴史を重ね創られてきた高崎市らしい景観を引

継ぎ、そこに新たな魅力・価値を加え、未来へと伝えていく景観まちづくりに取り組んでいます。

1 景観形成事業

本市では、平成5年に「高崎市都市景観条例」を制定し、大規模建築物等の行為の届出制度やたかさき都市景観賞の表彰、都市景観重要建築物等の指定、都市景観形成地区の指定など様々な取り組みを進めてきました。

平成17年6月に「景観法」が全面施行されたことを受けて、平成18年1月に法に基づく「景観行政団体」となり、平成21年4月『高崎市景観計画』の策定と、併せて景観条例の改正を行いました。

景観計画では、地域ごとの景観形成の方針、良好な景観を創出するための行為の制限に関する事項、景観重要建造物や景観重要樹木の指定の方針などを定めています。

また、平成22年6月には、景観を形成するうえで重要な色彩についての指針となる「高崎市景観色彩ガイドライン」を策定しました。



シンフォニーロード

高崎市景観計画

景観法に基づき策定した、本市の景観に関するマスタープランで、本市内で建築行為等を行う際は、民間事業・公共事業とも、この景観計画に即して計画します。

景観計画区域内行為の届出制度

美しい魅力あるまちなみを形成するには、建築物や広告物等の個々のデザインとまちなみの調和を図っていくことが必要ですが、景観形成に大きな影響を与える大規模な建築物等については、景観計画区域内行為の届出制度により、事前に届け出ていただけます。

その際、景観計画に定める地域別景観形成の方針及び用途地域別の景観形成基準等に適合することが必要です。なお、「高崎市景観色彩ガイドライン」では景観形成基準の重要な要素となる色彩の数値基準を示しています。

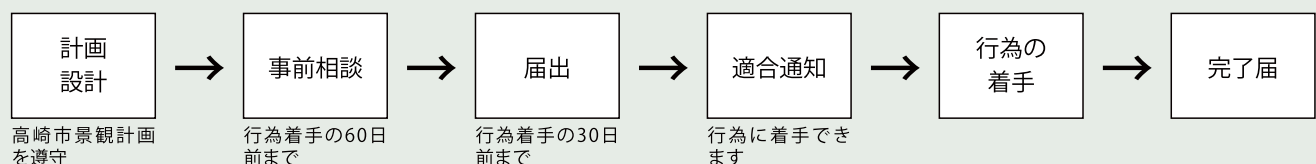


高崎市景観計画 (改訂版)



高崎市景観色彩ガイドライン

届出の流れ



主な届出対象行為

建築物	【用途地域内】 高さ 15 m又は建築面積 1,000㎡超 【用途地域外】 高さ 12 m又は建築面積 500㎡超
工作物	(さく、塀、擁壁の類) 高さ 2 mかつ長さ 50 m超 (電波塔など) 高さ 15 m超 (アスファルトプラントなど) 高さ 15 m超又は築造面積 1,000㎡超
開発行為	面積 1,000㎡超又は法面・擁壁が高さ 5 mかつ長さ 10 m超
土地の開墾、土石の採取、 鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	面積 1,000㎡超又は法面・擁壁が高さ 5 mかつ長さ 10 m超
屋外における土石、廃棄物、 再生資源その他の物件のたい積	高さ 5 m超又は面積 1,000㎡超

詳しくは届出パンフレットをご覧ください

景観形成基準

下記の4つの用途地域別に景観形成基準を定めます。

田園地域	用途地域の指定がない区域 (市街化調整区域、非線引き白地地域、都市計画区域外)
住宅地域	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、 第二種住居地域、準住居地域
商業地域	近隣商業地域、商業地域
工業地域	準工業地域、工業地域、工業専用地域



代表的な景観形成基準

位置・配置	主要な眺望点からの山並みなど、自然景観への眺望を妨げない
形態・デザイン	周辺の景観資源や良好なまちなみと調和した形態意匠とする
屋外設備等	配管類、アンテナなどは、道路から見えない場所へ設置する
色彩	・周辺環境に配慮して、適切な明度・彩度の色彩を選択する ・「景観色彩ガイドライン」に基づくこと
建築物の外構	敷地際の修景緑化に努め、周辺のまちなみとの一体感や連続性に配慮する
駐車場	特に大型の駐車場は、色彩や周辺緑化に配慮し、街のうるおいを保全する
電波塔	・眺望景観の妨げにならないよう立地や高さに配慮する ・鋼管柱タイプを基本とし、すっきりとした形態意匠とする
開発行為	立地する場所の景観特性に配慮する(自然素材、法面緑化、前面植栽など)

景観重要建造物

地域の自然、歴史、文化などからみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものを法第19条第1項により景観重要建造物として指定します。

本市では、旧条例下の都市景観重要建築物等6件を、平成22年2月に改めて景観重要建造物に指定しました。

歴史的景観建造物

養蚕農家や町屋など、地域で長年親しまれてきた古き良き建造物を貴重な景観資源として保全し、将来の市民へ引継ぐため、高崎市景観条例に基づき、歴史的景観建造物として登録します。

景観重点地区

景観計画区域内で、特に良好な景観の形成を図る必要がある地区において、景観づくりの取り組みを支援するため、高崎市景観条例に基づき、景観重点地区に指定します。

景観重点地区では、住民や開発事業者などの合意形成に基づき、地区独自の基準による届出制度や景観協定の適用等で、より積極的な景観づくりを進めます。

地区景観推進協議会

一定の地区における良好な景観の形成を図ることを目的として、その地区の市民が自主的に設置した団体を地区景観推進協議会として認定します。

高崎市景観審議会

景観の形成に関する重要な事項を調査審議する附属機関として、設置しています。委員は、学識経験を有する者、市議会の議員、関係行政機関の職員、公募した市民の方で構成されています。

景観まちづくり意識の醸成

市民と行政とのパートナーシップを図りながら景観まちづくりを推進します。

- ・学校教育における景観教育の推進
- ・生涯学習における景観まちづくり学習・活動
- ・景観アドバイザーの活用
- ・景観表彰制度の拡充
- ・景観まちづくり団体のネットワーク化



景観重要建造物指定第1号 旧井上房一郎邸



歴史的景観建造物



駅前通り

2 屋外広告物規制事業

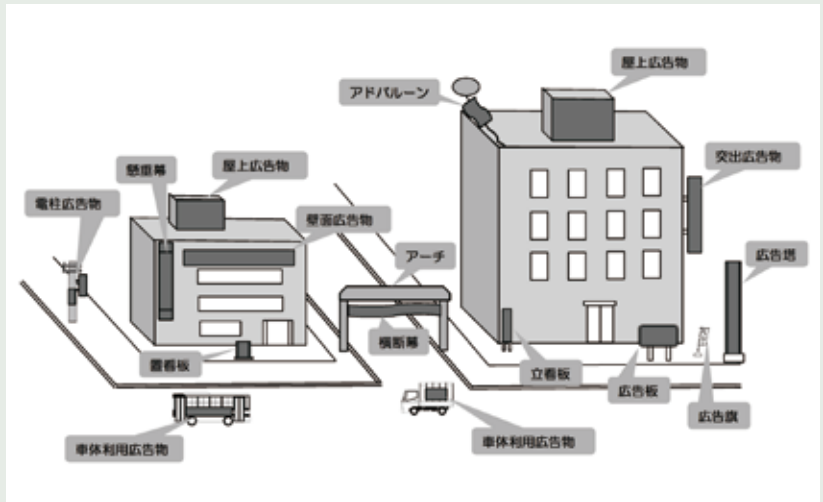
屋外広告物条例

屋外広告物とは、常時又は一定期間継続して、屋外で公衆に対し表示されるもので、文字だけでなく、絵、写真、シンボルマークなどの商品やサービス等をイメージさせるものを含んだ幅広い概念です。具体的には、建物の壁面や屋上に取り付けられる広告板、地面に直接建てられた広告板のほか、はり紙、はり札、立看板、のぼり旗などをいいます。

屋外広告物は、情報を伝達するだけでなく、まちを活気づける役割も果たしている反面、無秩序に表示・設置されると、景観が損なわれたり、倒壊や落下により歩行者に危害を及ぼすおそれも生じます。

本市は、平成 23 年 4 月の中核市移行に伴い、屋外広告物条例を制定しました。この条例は、こうした屋外広告物の表示に必要な規制を行うことにより、良好な景観を形成し、風致を維持するとともに、屋外広告物の表示が公衆に危害を及ぼすことのないようにすることを目的としています。

屋外広告物の種類（イメージ図）



屋外広告物条例と景観計画

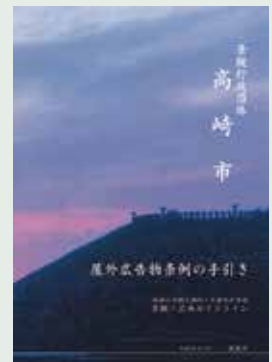
本市では、景観行政団体として景観計画に即した屋外広告物の規制誘導を図るため、屋外広告物条例においてすべての広告物が適合しなければならない許可共通基準を定めるとともに、屋外広告物の表示に際して努めるべき景観的配慮として景観計画に屋外広告物配慮事項を定めて、景観まちづくりの一環としての屋外広告物行政に取り組んでいます。

屋外広告物表示にあたっての地域区分

市全域を、屋外広告物を表示できない禁止地域と、市長の許可を受けて表示できる許可地域のいずれかに区分し、それぞれの地域区分及び広告物の種類に応じた許可基準を定めています。

禁止地域	良好な景観の保全を優先するため、原則として屋外広告物を表示できない地域
	一定規模未満の自家広告物や案内誘導広告物等は、表示可能（ただし、許可基準に適合していること） 住居専用地域、風致地区、特別緑地保全地区、重要文化財・史跡・名勝・天然記念物とその周囲、都市公園等 ※地域の詳細については窓口でご確認ください。
許可地域	表示に係る許可基準に適合し、市長の許可を受ければ屋外広告物を表示できる地域
	法令の規定によるものや選挙ポスター、公共広告物、小規模な自家広告物等、許可申請の不要な広告物もあります。
	第 1 種許可地域 良好な景観の形成並びに生活及び産業活動等の利便との調和に配慮すべき地域又は場所 市街化調整区域、非線引き白地地域、都市計画区域外、第一種住居地域、第二種住居地域
第 2 種許可地域	都市計画法の都市計画区域に含まれる区域で、産業活動の利便に配慮すべき地域又は場所 準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

詳しくは『屋外広告物条例の手引き』をご覧ください



屋外広告業登録制度

屋外広告業とは、法人又は個人が広告主から広告物の表示に関する工事を請け負い、屋外で公衆に表示することを「業」として行う営業をいいます。

市内で屋外広告業を営む場合には、営業所が市内にあるかどうかを問わず、市長の登録を受けることが必要です。登録の有効期間は 5 年です。

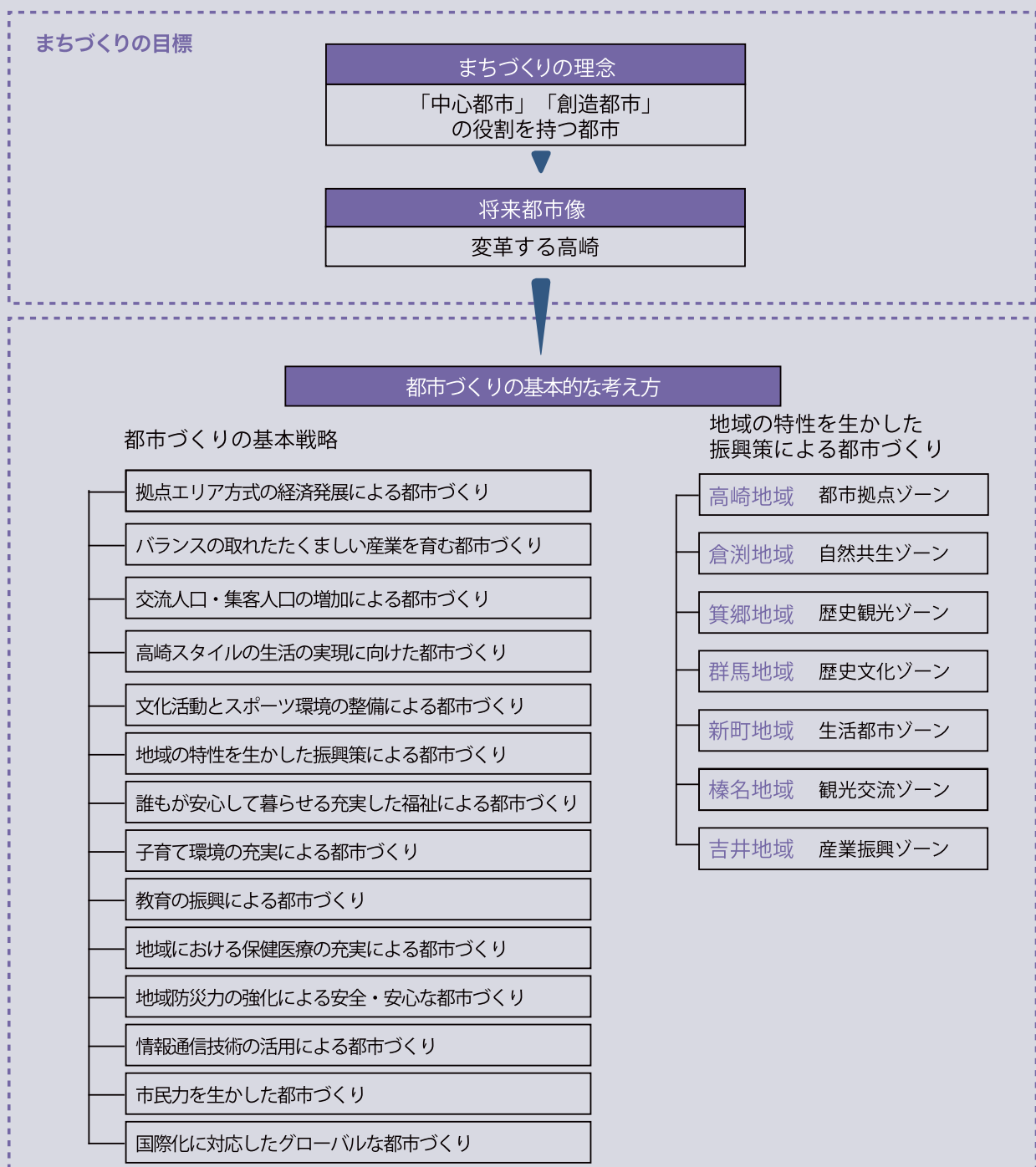
VIII. 関連計画等

1 まちづくり関連計画等

① 高崎市第6次総合計画

高崎市第6次総合計画は高崎市をさらにたくましく、豊かに発展させていくための実現可能な都市戦略です。基本的な考え方は、高崎に「人・もの・情報」を集積させ、ビジネスを盛んにする。また大地の恵みやものづくりの技術を生かした生産活動を活発にする。そしてこれを基盤とし、福祉や子育て環境、教育、文化芸術、スポーツなど市民生活を豊かにしていきます。

この総合計画を基に、市民の皆さんが「いつまでも、ずっと暮らしたい高崎」にしていくために、「出来ることは、何でもやる すぐにやる」姿勢で積極的に取り組んでいきます。



② 中心市街地活性化基本計画

本市では、平成18年の「まちづくり三法」の改正を受け、選択と集中の観点から旧計画の区域を見直し、平成20年11月に175haを対象区域とした基本計画が初めて国の認定を受けました。

平成26年3月には第2期基本計画の認定を受け、1年の延長を含む6ヵ年で高崎アリーナや高崎芸術劇場、Gメッセ群馬などの大規模都市集客施設が整備されたことにより、広域からの来訪者が増え中心市街地のにぎわいにつながりました。

第3期基本計画は、令和2年3月に認定を受け、令和6年度までの5ヵ年計画で、これまでに整備した大規模都市集客施設を活用したより一層の集客力向上とマンション建設等の推進による人口の維持・増加、さらに、まちなかの移動手段となる高崎まちなかコミュニティサイクルやお店ぐるりんタクシーなどの充実による回遊性向上に引き続き努め、高崎駅周辺のにぎわいを波及させることで、中心市街地全体の活性化を図っていきます。

③ バリアフリー基本構想

本市では、「高崎市交通バリアフリー基本構想（高崎駅周辺地区・総合文化センター及び総合福祉センター周辺地区）」及び「高崎市バリアフリー基本構想（新町駅周辺地区）」の2つの基本構想により、駅周辺や福祉施設周辺（重点整備地区）においてバリアフリー化を重点的に進めることで高齢者、障害者等に交流と社会参加の機会を提供する等都市機能の増進を図ってきました。バリアフリー基本構想の目標年次を迎えた後も、持続可能な都市を目指して、引き続きバリアフリー化を推進していきます。

④ 駐車場法

以下に該当する駐車場を設置する際には駐車場法の規定にご注意ください。

道路の路面外に設置され、一般公共の用に供される（不特定多数の方が利用する）時間貸の駐車場（月極駐車場、職員専用駐車場等は除く）で、駐車のために供する部分（駐車マス）の面積が500㎡以上であるものの構造及び設備は技術的基準の遵守が必要（駐車場法第11条）です。

上記のうち、都市計画区域内に設置され、料金を徴収する駐車場の設置、管理規程、休止等は市長に届出が必要（駐車場法第12条）です。

⑤ 都市再生整備計画

都市再生整備計画とは、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的として策定される計画です。本市においては、以下の都市再生整備計画を実施しています。

地区名	面積	計画期間	目標
高崎駅周辺地区	170.0ha	令和2年度～ 令和6年度	目標1：都市機能が集積し、広域から人・もの・情報が集まる都市 目標2：官民が協働し、賑わいあふれる都市 目標3：市民活動が盛んであり、誰もが暮らしやすい都市
群馬中央 第二周辺地区	82.0ha	平成25年度～ 平成29年度	誰もが住みたい、住み続けたいと思う、安全で快適な地域づくり 目標1：「住みやすさと安全」を実感する生活環境を形成する。 目標2：治水対策を中心とした、自然災害に強い都市基盤を形成する。 目標3：地域住民の主体的な防災意識の向上を目指す。

2 高崎工業団地造成組合

本市は、首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第25条の規定により、昭和36年に都市開発区域として指定を受けました。それに伴い策定した前橋・高崎市街地開発整備方針に基づく工業団地、住宅団地の開発を計画的に遂行するため、昭和39年に高崎工業団地造成組合を設立しました。

市内企業の一部は、いまだ住宅地域に混在しており、操業に伴う周辺環境への影響といった問題を抱えています。また、用地不足により、事業規模を拡大することが困難な状況にも直面しています。企業が抱えるこれらの問題を解消するため、また、市外、県外の優良企業を誘致し、安定的な財政基盤を確保するため、高崎工業団地造成組合では各種事業を推進しています。

※首都圏整備法に基づく都市開発区域は、高崎地域・群馬地域・新町地域であり、箕郷地域・榛名地域・吉井地域・倉淵地域は区域外となっています。

高崎工業団地造成組合が造成した工業団地

番号	団地名	所在地	造成年度	面積 (ha)
1	倉賀野大道南	倉賀野町	昭和41年～42年	12.8
2	岩鼻西	倉賀野町・栗崎町・台新田町	昭和41年～50年	28.5
3	八幡第二	上豊岡町	昭和44年～46年	18.4
4	将軍塚	西横手町・島野町	昭和43年～46年	17.0
5	倉賀野東	倉賀野町	昭和46年～53年	7.9
6	八幡原	八幡原町	昭和58年	6.4
7	将軍塚第二	西横手町	昭和59年	1.5
8	宿大類	宿大類町・矢島町	昭和58年～59年	15.2
9	綿貫	綿貫町・下滝町	昭和58年	7.4
10	阿久津	阿久津町	昭和58年	1.5
11	高崎東部	西横手町・萩原町	昭和62年～63年	20.0
12	行力	行力町	昭和63年～平成7年	1.7
13	八幡原第二	八幡原町	平成4年～7年	6.5
14	浜川	浜川町	昭和62年	1.5
15	下大島・町屋	下大島町・町屋町	平成8年～11年	5.7
16	高崎スマートIC産業団地	綿貫町・上滝町・下滝町・下齊田町・八幡原町	平成27年～	40.6
17	高崎354複合産業団地	柴崎町・下大類町・栗崎町の各一部	平成30年～	28.2
18	高崎複合産業団地(西)	宿大類町の一部	令和3年～	6.3

高崎工業団地造成組合が造成した住宅団地

番号	団地名	所在地	造成年度	面積 (ha)
1	金井淵	金井淵町	昭和39年～43年	5.6
2	新井	下小墻町	昭和40年～41年	7.2
3	中尾	中尾町	昭和41年～47年	31.7
4	山名	山名町	昭和42年～43年	4.4
5	浜川	浜川町	昭和42年～45年	1.8
6	中居	中居町	昭和44年～53年	103.0
7	綿貫	綿貫町	昭和42年	6.5
8	鼻高	鼻高町	昭和52年～54年	6.0
9	長野北	楽間町	昭和57年～58年	1.8
10	根小屋	根小屋町	昭和60年～61年	3.9
11	八幡	八幡町	昭和61年～63年	5.9
12	中島	中島町	昭和62年～平成元年	5.1
13	浜川北	浜川町	昭和62年～平成2年	1.5
14	サンリバー常慶	下大類町・元島名町	平成3年～7年	5.5
15	山名イーストタウン	山名町	平成3年～	11.6

3 土地の適正利用

地価がわが国に与える影響は多大なものであり、バブル期に発生した地価の高騰は、住宅取得の困難化、社会的不公平感の増大、社会資本整備への支障などの弊害をもたらしました。一方、経済・社会をめぐる状況は、少子化・高齢化、経済の成熟化といった構造的変化が生じつつあります。このような状況のなかで、活力ある経済や、豊かな生活を維持するためには、ゆとりある住宅や社会資本整備、豊かで安心できるまちづくりを進めなければなりません。今後の土地政策は、これまでの地価抑制を基調としたものに代わって、「所有から利用及び管理へ」の観点から適切な利用を計画的に進めていくことが必要です。

① 土地基本法

平成元年12月に制定された土地基本法は、土地問題を解決し、豊かで住みよい社会をつくるために国民共通の義務や責任として守り、理解する必要のある基本的なことから定めた法律です。この法律では土地についての「4つの基本理念」を以下のように定めています。

1. 公共の福祉の優先
2. 投機的な取引の抑制
3. 計画に従った、適正な利用及び管理
4. 利益に応じた適正な負担

② 国土利用計画法に基づく届出（事後届出制度）

国土利用計画法では、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制し、乱開発などを防ぐため、土地取引について届出を求め、その利用目的等を審査し、適正かつ合理的な土地利用を図る上で支障がある場合には、勧告等の措置を講じる届出・勧告制を設けています。

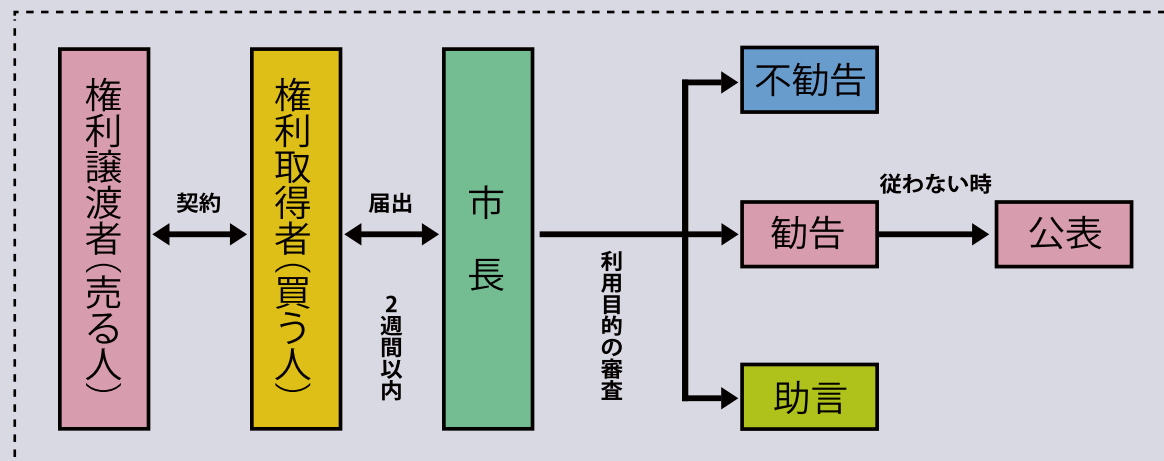
土地の権利取得者（譲受人）は、下記の土地の取引をしたときは、契約締結日から起算して2週間以内に市長に届出をしなければなりません。

本市では、平成25年4月から事務権限が群馬県より委譲されました。

届出が必要な土地取引

市 街 化 区 域	2,000㎡以上
市街化区域以外の都市計画区域内	5,000㎡以上
都 市 計 画 区 域 外	10,000㎡以上

国土法届出制のしくみ



③ 公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）に基づく届出・申出（事前届出制）

公有地の拡大の推進に関する法律は、地方公共団体等が道路、公園等の公共の目的に必要な公共用地を計画的・優先的に取得することによって、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進を図るために制定されています。

本市では、平成23年4月の中核市移行に伴って、事務権限が群馬県より移譲されました。

届出（公拡法第4条）

土地所有者は下記の土地を有償で譲渡しようとするときは、契約締結の3週間前までに市長に届出をしなければなりません。

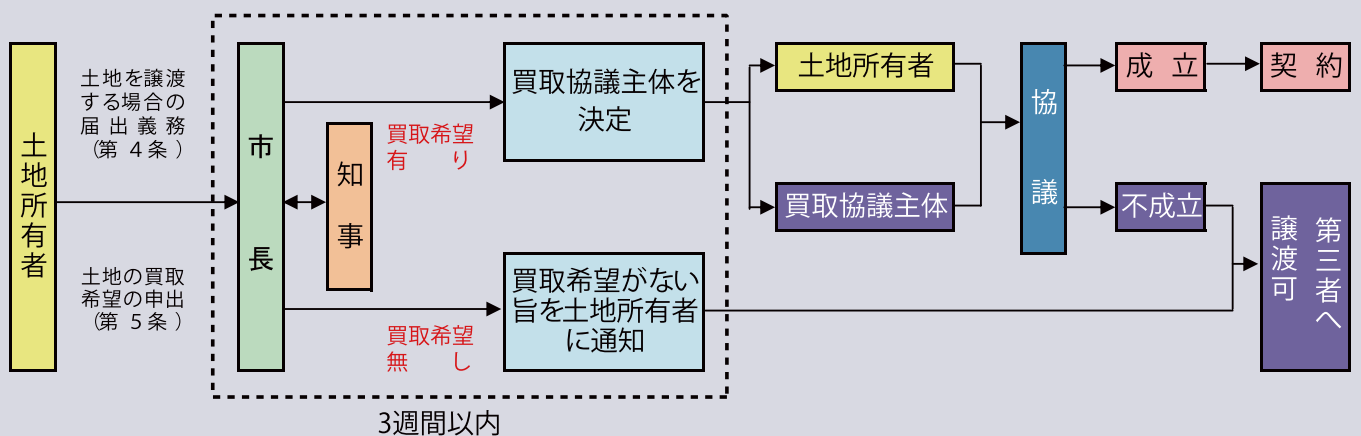
土地の種類	市街化区域	市街化調整区域	非線引きの都市計画区域	都市計画区域外
都市計画施設等の区域内	200㎡以上	200㎡以上	200㎡以上	200㎡以上
一定規模以上の土地	5,000㎡以上	届出不要	10,000㎡以上	届出不要

申出（公拡法第5条）

都市計画区域内および都市計画区域外の都市計画施設等の区域内の一定規模以上の土地について、地方公共団体等による買取りを希望する場合は、市長に申し出ることができます。

市街化区域	市街化調整区域	非線引きの都市計画区域		都市計画区域外の都市計画施設等の区域内
		用途地域内	用途指定なし	
100㎡以上	200㎡以上	100㎡以上	200㎡以上	200㎡以上

公拡法のしくみ



④ 地価公示

地価公示法により、国土交通省の土地鑑定委員会が標準的な地点を選んで、鑑定評価員の鑑定評価をもとに、毎年1回基準日（1月1日）時点のその土地の価格（1㎡あたり）を決め、公示するものです。一般の土地取引、あるいは、公共用地の取得価格などを決める際の目安となるものです。

過去の地価公示推移

（単位：地点、円/㎡、％）

年	住宅地			商業地			工業地			全用途		
	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率
平 25	42	54,400	100.0	22	101,500	100.0	3	27,700	100.0	67	68,600	100.0
平 26	38	53,900	99.1	19	106,000	104.4	3	26,500	95.7	60	69,000	100.6
平 27	38	53,800	98.9	19	105,200	103.6	3	25,700	92.8	60	68,600	100.0
平 28	42	53,500	98.3	22	98,700	97.2	3	25,100	90.6	68	67,100	97.8
平 29	43	55,400	101.8	22	99,900	98.4	3	24,700	89.2	68	68,500	99.9
平 30	43	55,800	102.6	22	102,900	101.4	3	24,500	88.4	68	69,600	101.5
平 31	43	56,200	103.3	22	107,100	105.5	3	24,500	88.4	68	71,300	103.9
令 2	43	56,700	104.2	22	112,100	110.4	3	24,800	89.5	68	73,300	106.9
令 3	44	56,600	104.0	23	126,700	124.8	3	24,800	89.5	70	78,300	114.1

⑤ 地価調査

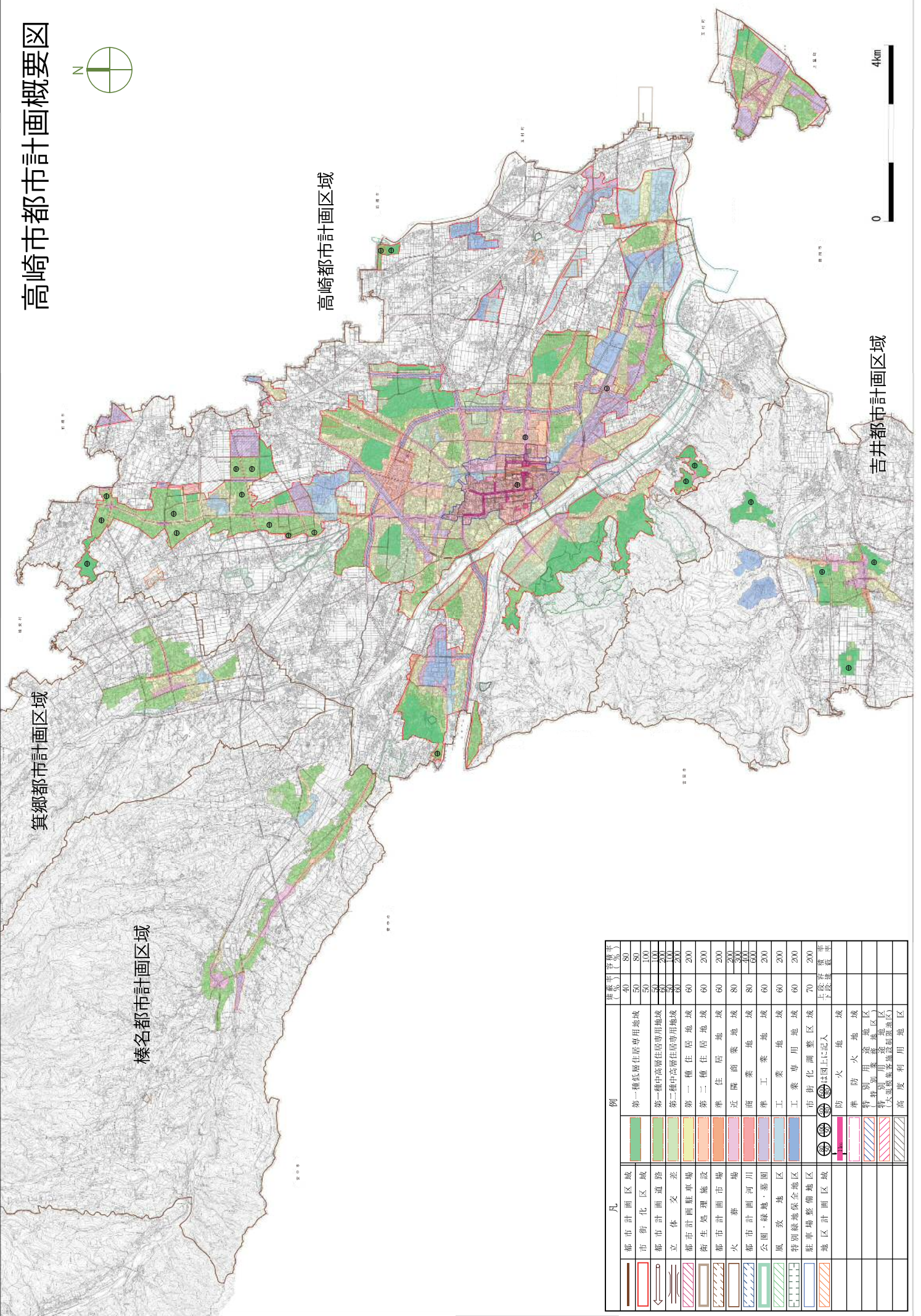
国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、知事が毎年1回基準日（7月1日）における基準地の標準価格を判定し、公表するものです。国が行う地価公示とあわせて土地取引の審査を基準とするほか、一般の土地取引価格の指標となるものです。

過去の地価調査の推移

（単位：地点、円/㎡、％）

年	住宅地			商業地			工業地			計		
	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率
平 25	39	45,900	100.0	17	102,500	100.0	2	25,800	100.0	58	61,800	100.0
平 26	39	45,500	99.1	17	101,100	98.6	2	24,800	96.1	58	61,000	98.7
平 27	39	45,400	98.9	17	101,000	98.5	2	24,200	93.8	58	61,000	98.7
平 28	39	45,400	98.9	17	102,000	99.5	2	23,700	91.9	58	61,300	99.2
平 29	39	45,400	98.9	17	104,000	101.5	2	23,400	90.7	58	61,800	100.0
平 30	39	45,500	99.1	17	107,000	104.4	2	23,300	90.3	58	62,600	101.3
令 1	39	45,700	99.6	17	110,400	107.7	2	23,300	90.3	58	63,900	103.4
令 2	39	50,200	109.4	17	129,000	125.9	2	23,200	89.9	58	78,500	127.0
令 3	39	50,300	109.6	23	130,600	127.4	2	23,200	89.9	65	79,100	128.0

高崎市都市計画概要図



箕郷都市計画区域

榛名都市計画区域

高崎都市計画区域

吉井都市計画区域

凡	例	建築率 (%)	浮揚率 (%)
都市計画区域		40	80
市街化区域		50	100
都市計画道路		50	100
立体交差		50	100
都市計画駐車場		50	100
衛生処理施設		50	100
都市計画市場		60	200
火葬場		60	200
都市計画河川		60	200
公園・緑地・墓園		80	600
風致地区		60	200
特別緑地保全地区		60	200
駐車場整備地区		70	200
地区計画区域		上段容積率 上段高さ	
	防火地域		
	防火地域		
	特別用途地区 (公園・緑地)		
	特別用途地区 (大規模集客施設設置地区)		
	高度利用地区		

0 4km

倉沢町管内図

