

前橋市立地適正化計画

概 要 版

令和6年（2024年）7月

立地適正化計画とは

背景と目的

本市は、既に人口減少や市街地の拡散が進んでいる状況下であり、今後はさらに急激な人口減少・高齢化が進むと推計され、将来を見据えたまちづくりの転換が必要となってきています。

本計画は、こうした状況を踏まえ、医療や福祉、商業施設などの都市機能施設や住居などがまとまって立地し、公共交通を介して移動しやすい環境を備えた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の構築を目指し、将来を見据えた持続性のあるまちづくりの実現を図ることを目的としています。

計画区域

都市計画区域全域

- ・前橋都市計画区域
- ・前橋勢多都市計画区域

※令和2年の富士見都市計画区域の拡大、前橋勢多都市計画区域への統合により、対象範囲を拡大しています。

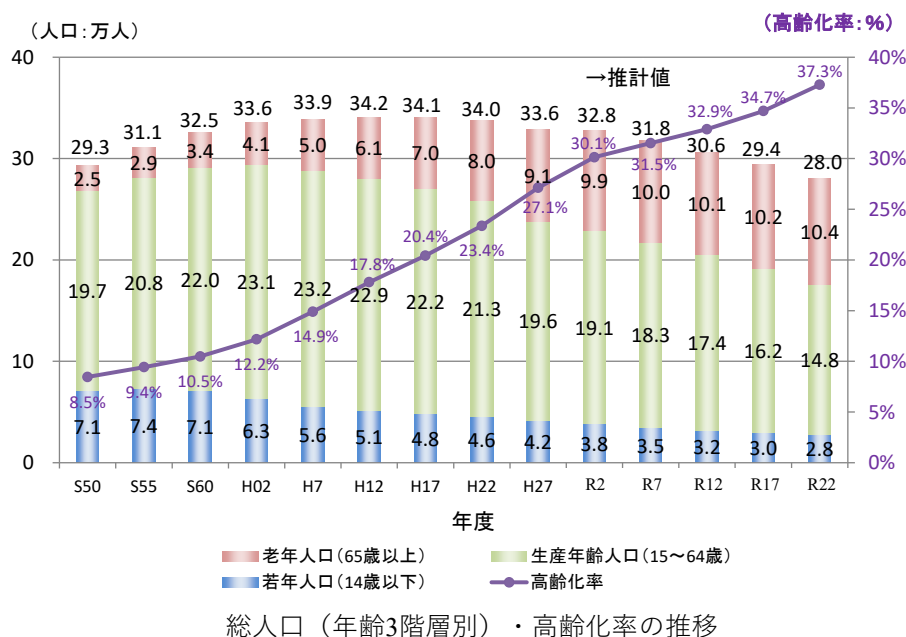
目標年次

策定時（平成31年（2019年））からおおむね20年先（令和22年（2040年））の都市づくりを見据えた計画となります。

1. 本市を取り巻く状況

本市は、平成12年（2000年）をピークに人口減少が始まり、令和22年（2040年）には人口が約28万人まで減少し、高齢化率にいたっては、37%を超えると推計されています。

人口減少・高齢化は、都市機能施設の撤退や公共交通の利用者減によりそれらの維持が困難となるなど、将来の日常生活に様々な影響を及ぼすおそれがあります。



資料：【実績値】国勢調査（S50年～H27年）

【推計値】国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（中位推計）（H25年推計）」

2. まちづくり方針と都市の骨格構造

立地適正化計画は、本市の現状を踏まえた都市構造上の課題に対応した将来にわたって持続可能なまちづくりを実現するため、便利でいつまでも暮らしていきたいと思える都市づくりを目指す計画です。

そこで、

□市内全体に一律な投資を続けるのではなく、選択と集中の観点から、積極的に投資を行う地域を選定し、そこに居住地や都市機能を誘導する都市のコンパクト化
□公共交通網の整備方針と連携し、自動車以外でも移動が容易な都市構造への転換を図ること
で、自動車を中心とした生活から過度に自動車に依存しない生活への転換

に着目して、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めることとし、次のようにまちづくり方針を定めます。

まちづくり方針

「誰もが多様なライフスタイルで

生涯活躍できる地域連携型まちづくりの推進」

【基本方針1】 「都市機能の集積とまとまりのある居住の推進」

それぞれ地域の拠点における医療や福祉、商業といった都市機能の集約性を高め、周辺における居住を誘導するまちのコンパクト化を推進します。

【基本方針2】 「利便性と効率性の高い都市機能の誘導を推進」

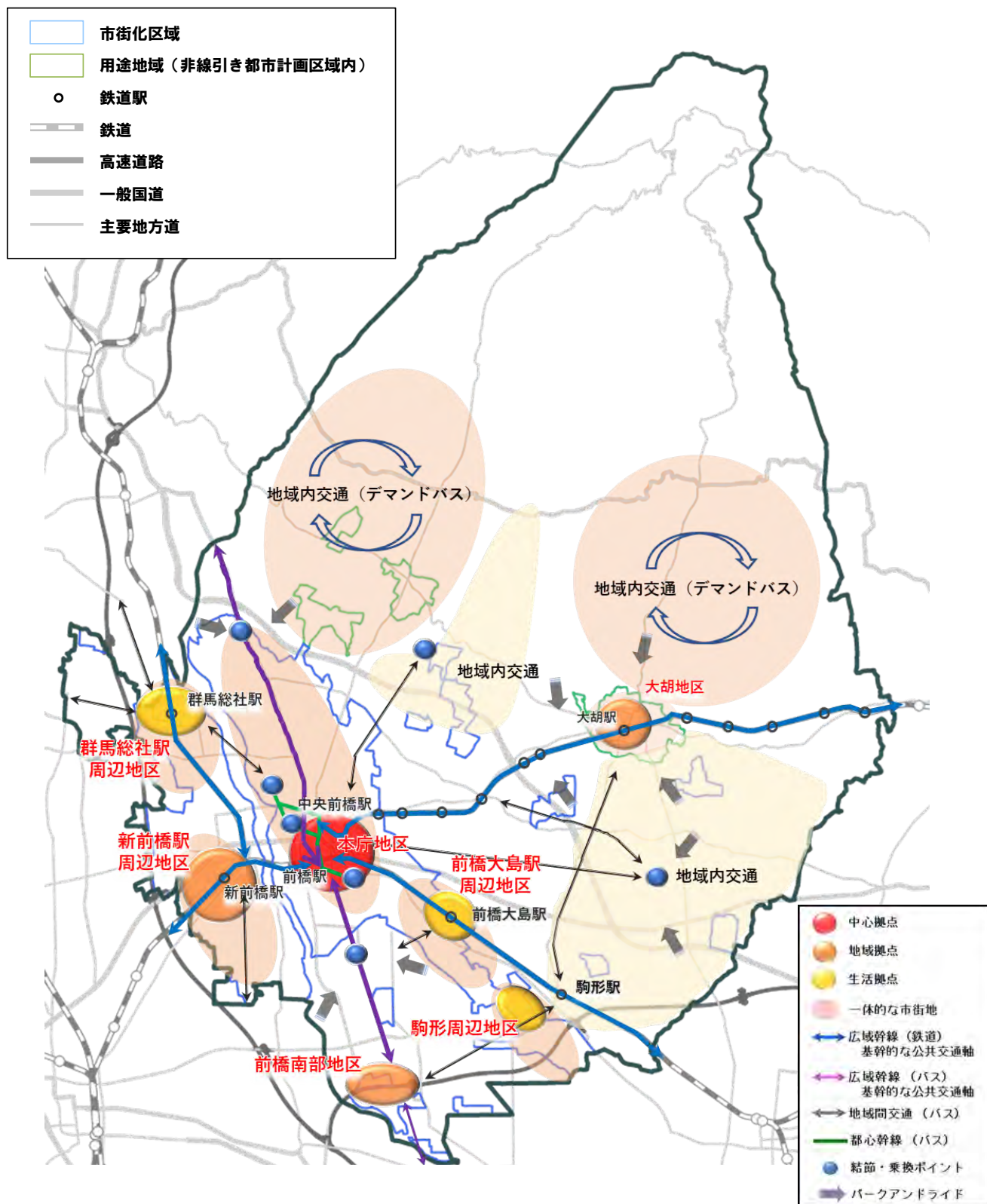
今後の社会構造によるニーズを踏まえ、公的不動産の活用や民間事業者等との連携により効率的な都市機能の誘導を推進します。

【基本方針3】 「公共交通の充実によるネットワーク性の向上を推進」

「前橋市地域公共交通計画」をはじめとする公共交通施策との連携により、公共交通によるアクセス性の高い、移動環境の向上を推進します。

都市の骨格構造

これまでのまちづくりの経過を踏まえ、都市計画マスタープランで位置づけられた《都心核》や《地域核》、《地域・生活拠点》の中から人口の集積状況、都市機能の集積状況、交通利便性の観点で立地適正化計画の拠点を位置づけることとしました。さらに、拠点の階層構造を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を設定しました。



（１）都市機能誘導に向けたまちづくりの方向性

都市機能誘導に向けたまちづくりの方向性について、各拠点毎に以下のとおり定めます。

本庁地区（中心拠点）

全市を支える中心拠点として高次の都市機能の集積を維持しながら、少子高齢社会を見据えた機能の強化を図り、多世代にわたって多くの人が暮らし、集う賑わいにあふれたまちづくり

新前橋駅周辺地区（地域拠点）

中心拠点を補完する商業、業務が充実した地域拠点として、高次の都市機能を維持しながら高齢化が進む地域に対応した都市機能の強化を図りつつ、交通結節点の立地を生かした利便性の高いまちづくり

群馬総社駅周辺地区（生活拠点）

豊かな自然環境と調和した居住環境の中で、子育て・教育・文化機能を生かした子育て世代にとって充実したまちづくり

大胡地区（地域拠点）

本市東部の生活を支える拠点として、多世代にわたって必要な都市機能が集積した便利で暮らしやすいまちづくり

前橋大島駅周辺地区（生活拠点）

住宅と工業施設が適した環境の中で共存し、日常生活機能の充実を図ることで多世代にわたって便利で活力のあるまちづくり

前橋南部地区（地域拠点）

広域的な商業活動を支える大規模商業施設の立地を生かした、南部地域の生活を支える拠点として、急激な高齢化を見据えた機能強化と子育て世代の機能が充実したまちづくり

駒形周辺地区（生活拠点）

周辺の多くの人口を支える拠点として、地域における日常生活の充実を図り、公共交通との連結性を高めることで、多世代が集うまちづくり

（２）居住誘導に向けたまちづくりの方向性

居住誘導に向けたまちづくりの方向性について、居住地を4つのエリアに区分し、以下のとおり定めます。

日々の暮らしに必要な機能と住まいが集まり

日常生活を便利に過ごせるまちづくり

まちなか居住エリア

高次の都市機能施設を含めた、多様な都市機能施設が集積することで、自動車に頼らずに様々な生活ニーズを満たすことが出来るエリア

生活サービス充実居住エリア

市内でも都市機能施設が一定程度以上集積することが想定され、自動車に頼らずに日常生活のニーズを満たすことが出来るエリア

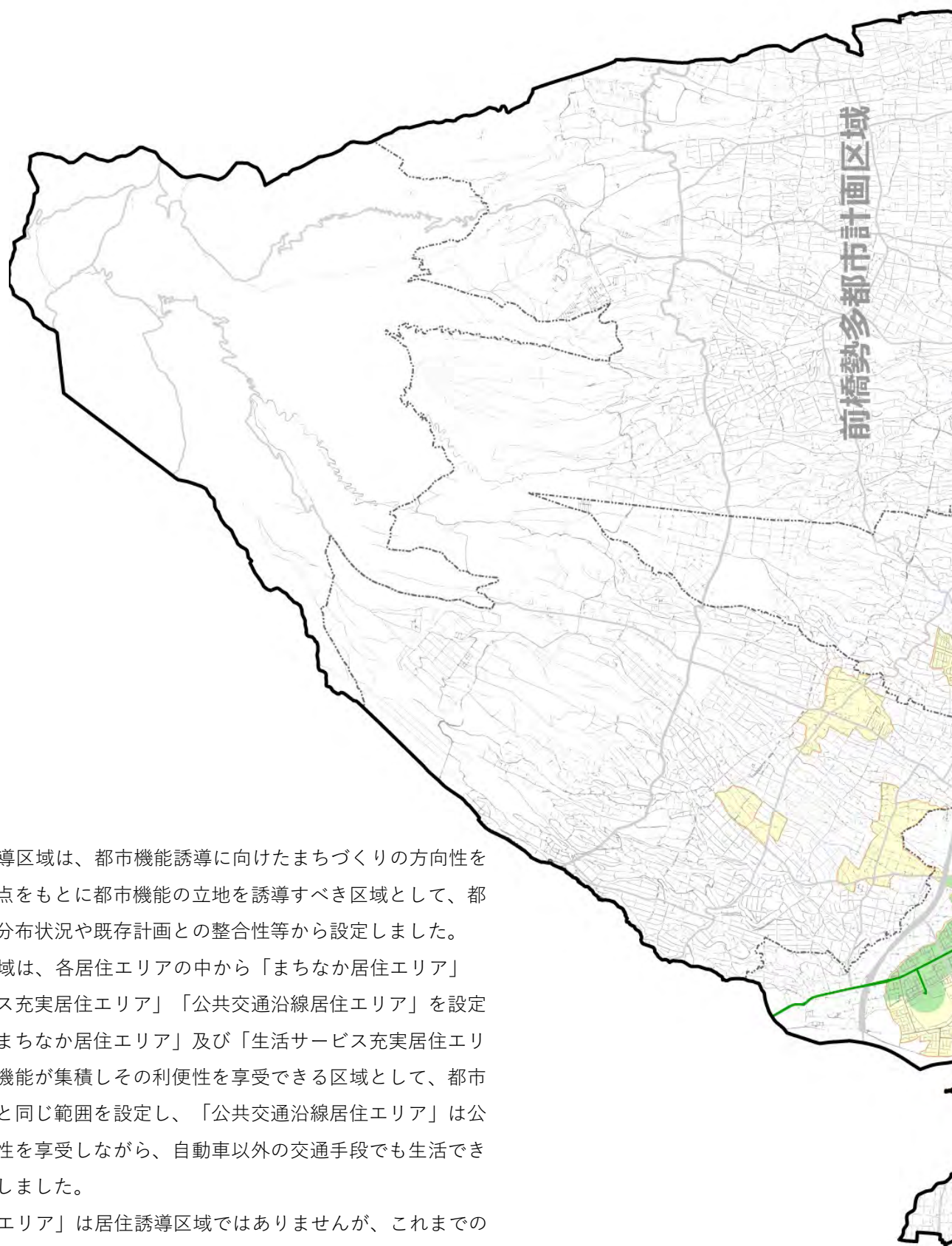
公共交通沿線居住エリア

都市機能誘導区域等へのアクセスに、自動車以外の交通手段を選択でき、便利な生活が可能なエリア

一般居住エリア

自動車を上手に使うことで日常生活のニーズを満たしながらゆとりある暮らしが可能な居住エリア

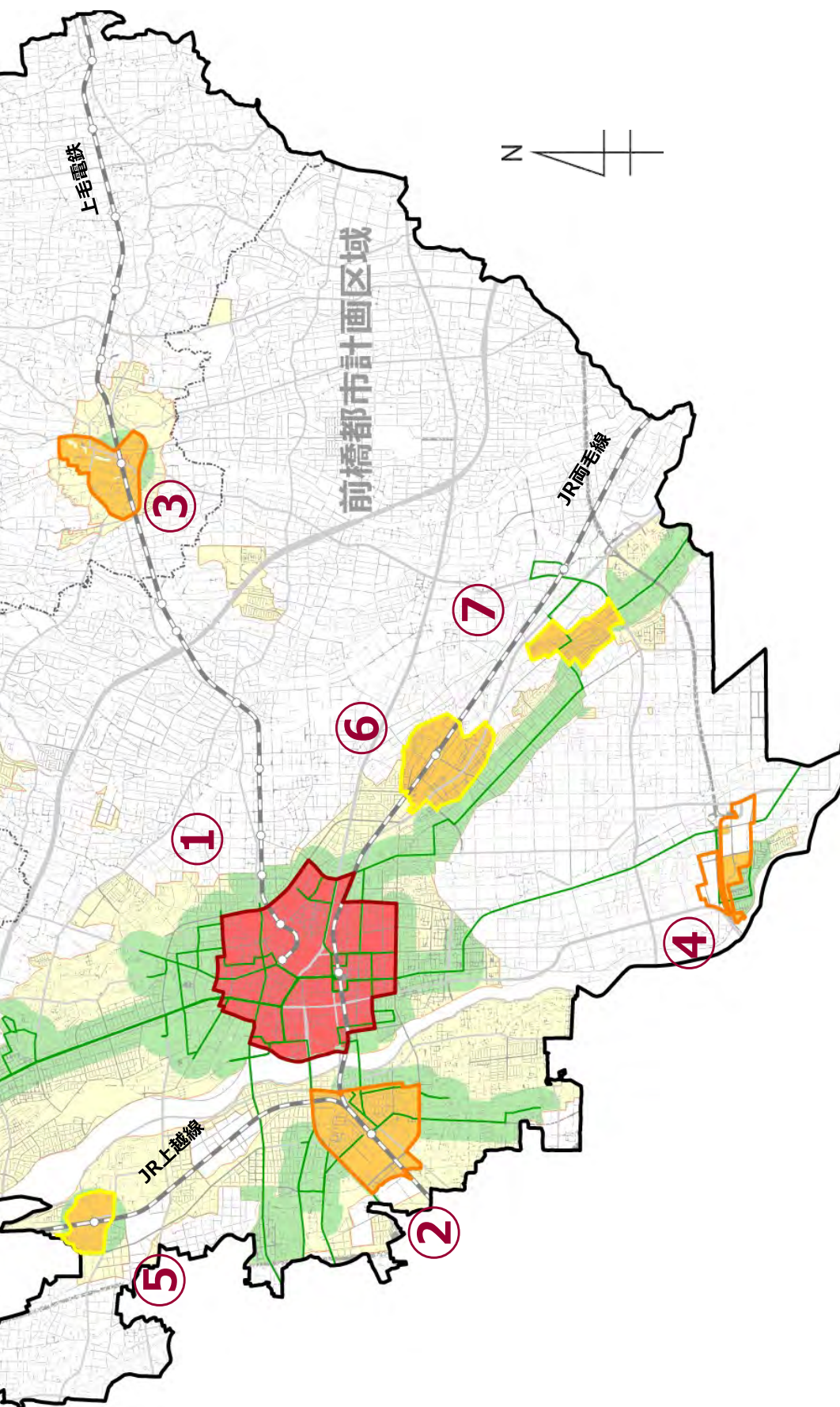
3. 誘導区域等の設定図



都市機能誘導区域は、都市機能誘導に向けたまちづくりの方向性を考慮し、各拠点をもとに都市機能の立地を誘導すべき区域として、都市機能施設の分布状況や既存計画との整合性等から設定しました。

居住誘導区域は、各居住エリアの中から「まちなか居住エリア」「生活サービス充実居住エリア」「公共交通沿線居住エリア」を設定しますが、「まちなか居住エリア」及び「生活サービス充実居住エリア」は、都市機能が集積しその利便性を享受できる区域として、都市機能誘導区域と同じ範囲を設定し、「公共交通沿線居住エリア」は公共交通の利便性を享受しながら、自動車以外の交通手段でも生活できる区域を設定しました。

「一般居住エリア」は居住誘導区域ではありませんが、これまでの本市のまちづくりを生かし、自動車を上手に使うことで日常生活のニーズを満たしながらゆとりある暮らしが可能な居住エリアとして位置付けます。



【凡例】

都市機能誘導区域

- 中心拠点 ① 本庁地区
- 地域拠点 ② 新前橋駅周辺地区
- ③ 大胡地区
- ④ 前橋南部地区
- 生活拠点 ⑤ 群馬総社駅周辺地区
- ⑥ 前橋大島駅周辺地区
- ⑦ 駒形周辺地区

居住誘導区域

- まちなか居住エリア
- 生活サ-ビス充実居住エリア
- 公共交通沿線居住エリア
- 一般居住エリア
- 都市計画区域
- 鉄道 ○ 駅
- 高速道路、一般国道、主要地方道 — バス

※各居住エリアにおいては、工業専用地域及び地区計画等で住宅の建築が制限されている区域を除きます。

※土砂災害等の恐れのある区域については、災害リスクの観点から、一部誘導区域に含まない区域があります。

※バス路線については、前橋市地域公共交通計画に示される「広域幹線」「都心幹線」及び現状において運行本数が一定以上のバス路線を表示しています。

4. 都市機能誘導施設と都市機能誘導及び居住誘導に向けた施策

(1) 都市機能誘導施設

誘導施設は、医療や福祉、商業など日常生活や今後のまちづくりに必要な施設として、都市機能誘導区域ごとに設定します。なお、再開発事業の進展や歴史を活かしたまちづくりの進展を踏まえ、本庁地区の更なる教育・文化機能の充実を支援する観点から学校と博物館相当施設を新たに誘導施設として位置付けます。

■人口減少、高齢化が進むにつれて 必要性の高まる施設

- ・高齢者通所系介護施設
- ・大規模小売店舗、食料品スーパー
- ・診療所
- ・保育所、認定こども園、併設される子育て支援施設

■誰もが暮らしやすい環境、若い世代や 市民活動の環境

- ・障害者日中活動系サービス提供施設
- ・私立学校
- ・専修、各種学校
- ・図書館（本館）
- ・博物館相当施設

各都市機能誘導区域内の誘導施設

区分	細区分		中心拠点	地域拠点			生活拠点		
			本庁地区	新前橋駅 周辺地区	大胡地区	前橋南部 地区	群馬総社駅 周辺地区	前橋大島駅 周辺地区	駒形周辺 地区
福祉機能	日常生活機能	高齢者通所系介護施設	●	●	●	●	●	●	●
		障害者日常活動系サービス提供施設	●						
商業機能	日常生活機能	大規模小売店舗、食料品スーパー	●	●			●※2	●	
医療機能	日常生活機能	診療所	●	●	●	●	●	●	●
教育・文化 機能	高次都市機能	私立学校	●						
		専修、各種学校	●	●					
		図書館（本館）	●						
		博物館相当施設	●						
子育て機能	日常生活機能	保育所、認定こども園、併設される子育て支援施設※1	●	●				●	●

※1 まちづくり方針に基づき、再開発事業などにより他の機能と複合的に併設して整備される子育て支援施設

※2 群馬総社駅周辺地区の商業機能誘導施設は、食料品スーパーです。

(2) 都市機能誘導区域内の施設を維持・誘導するための施策

■国の制度に基づく支援策、各種特例制度の活用

国では、都市機能施設が実行的に誘導できるよう施設整備にあたり、補助メニューや税制特例など支援策や特例措置を制度化しており、こうした制度が積極的に活用できるよう努めていきます。

■公共交通利便性の向上

「前橋市地域公共交通計画」と連携して、便利で分かりやすいバス路線への再編、MaaSの構築・普及などの利用環境の整備及び交通手段の結節強化等により、公共交通の利便性向上と公共交通へのアクセス性の向上を図ります。また、誰もが快適に移動できる公共交通ネットワークを目指し、シェアサイクルの導入等によるまちなか回遊性の向上を図ります。

■公的不動産の活用

「前橋市公共施設等総合管理計画」に基づき、他施設との複合化や機能の集約化等を含め、公的不動産の有効活用について検討していきます。

また、都市機能誘導区域内の公的不動産については、都市機能が拡散しないよう、関係機関や団体、民間との連携・調整を図り、都市機能施設の誘導を推進します。

■ 県都まえばし創生プラン

人口減少対策として策定された前橋版人口ビジョン・総合戦略の課題解決に向けた方向性の実現のため、様々な施策と連携し、コンパクトなまちづくりを推進します。

■ 中心市街地の活性化

中心市街地は、多くの人暮らし、行政機能をはじめ業務や商業など多種多様な本市の活動の中心地として、都市全体の活力を維持・向上していくための重要な役割を担っています。そのため、中心市街地では、令和4年3月に終了した「中心市街地活性化基本計画」に基づく施策に引き続き、再開発事業や「前橋市アーバンデザイン」による空間の利活用方法のコンセプト等を示すことで、民間主体のまちづくりを推進し、中心市街地の活性化を図ります。

また、安全快適な歩行者空間の創出を推進するため、まちづくりの方向性と整合した中心市街地における駐車場配置の適正化など、駐車場施策の方向性について検討を進めます。

（３）居住誘導に向けた施策

■ 居住誘導区域の住環境を整備

・ 居住誘導区域内の都市基盤を整備する施策

居住誘導区域においては、日常生活に必要な都市機能がコンパクトにまとまり、安全で快適な移動しやすい交通環境を備えた市街地整備を推進するとともに、これまで本市が計画的に実施してきた土地区画整理事業を引き続き推進し、都市基盤を整備することにより良好な住環境を創出します。

・ 良好な住宅への居住を支援する施策

居住誘導区域内において良好な住宅への居住が出来るよう、空き家の利活用やまちなか居住に係る施策により支援を行います。

■ 居住誘導区域へターゲットを誘導

・ 転入者の居住誘導区域への誘導を促進する施策

転入者を対象に移住支援や市内就職支援を推進することで、居住人口の増加を図ります。

これらの転入促進の施策と合わせ、居住誘導区域は誰もが快適に移動でき、便利で快適な暮らしが可能であることを周知し、転入者が居住誘導区域内への居住を選択することを促します。また、コンパクトなまちづくりに向けて職住近接のまちなか居住、まちなか就労も推進します。

・ 市内居住者の居住誘導区域への誘導を促進する施策

居住誘導区域内への住宅開発を誘導するため、法に基づいた届出制度を適正に運用し、届出の際において、居住誘導区域の趣旨や誘導施策に関する情報提供等を実施します。また、居住誘導区域において、誰もが快適に移動でき、便利で快適な暮らしが可能であることを周知し、居住誘導区域内への住み替えを促します。

5. 定量的な目標

本計画では、都市機能及び居住の誘導により目指す目標値である「アウトプット指標」と、目標値の達成により期待される効果を示す「アウトカム指標」をそれぞれ設定するものとします。

	目指す目標値（アウトプット指標）	期待される効果（アウトカム指標）
都市機能誘導区域	①全市域に対する都市機能誘導区域内に占める都市機能誘導施設の割合 都市機能誘導施設が都市機能誘導区域内に整備される割合が上昇することを目標とします。 <基準値> 平成27年（2015年） 19.1% <現況値> 令和4年（2022年） 19.4% <目標値> 令和5年（2023年） 20.1% 令和22年（2040年） 22.3%	①都市機能誘導区域内の公示価格平均 都市機能誘導区域では、都市機能誘導施設が誘導されることにより、利便性が高くなることから、一定の地価水準が確保されることを目標とします。 <現況値> 令和4年（2022年） 市全域：-0.8% 都市機能誘導区域：-0.2% <目標値> 市全域公示価格平均を上回る上昇率（又は下回る下落率）が期待される
居住誘導区域	①居住誘導区域内の人口密度 居住誘導に向けた施策により居住誘導区域内に居住を誘導するとともに、居住誘導区域外への人口の流出が抑制され、区域内は一定の人口密度が保たれることを目標とします。 <基準値> ・平成29年（2017年） 42.9人/ha <現況値> ・令和4年（2022年） 41.7人/ha <目標値> ・令和22年（2040年） 42.9人/ha ②年間公共交通利用人数 地域公共交通計画による公共交通サービスの利便性向上と公共交通沿線に居住を誘導することにより、公共交通の利用者数が増えることを目標とします。 <基準値> ・平成28年度（2016年度） 19,272千人 <現況値> ・令和4年度（2022年度） 16,705千人 <目標値> ・令和7年度（2025年度） 19,600千人	①居住誘導区域内における免許非保有者の平日外出日数 暮らしの利便性、交通の利便性の向上が図られることで、自動車に過度に依存しなくとも日常生活を過ごせることが期待されることから、外出日数の向上を目標とします。 ※平日は土日を除く5日間 <基準値> ・平成30年（2018年） 3.16日/5日（平日） <現況値> ・令和4年（2022年） 2.56日/5日（平日） <目標値> ・令和22年（2040年） 4.0日/5日（平日） ②「魅力的な住環境の整備」の評価 施策による暮らしの利便性、交通の利便性の向上が期待できることから「毎日の暮らしの中で、快適さや利便さ、暮らしやすさなど、魅力的な住環境が整っている」と感じる市民の増加を目標とします。 <基準値> ・平成30年（2018年） 80.8%※ <現況値> ・令和4年（2022年） 82.4%※ <目標値> ・令和22年（2040年） 90%※ ※アンケート調査結果にて、「感じる」、「まあまあ感じる」と回答する割合

6. 届出制度

■ 都市機能誘導区域

計画区域内の都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行う場合は、都市再生特別措置法第108条の規定に基づき、行為に着手する30日前までに市への届出が必要となります。

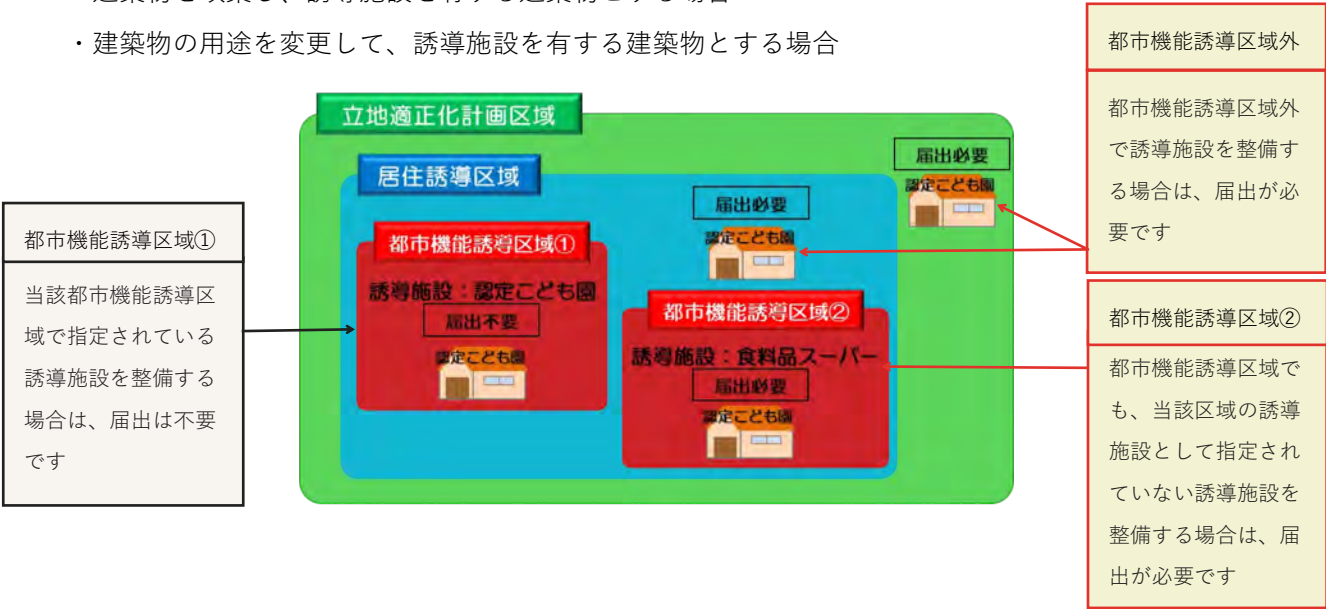
届出の対象となる行為は以下のとおりです。

【開発行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合

【建築等行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合



■ 居住誘導区域

計画区域内の居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合は、都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、行為に着手する30日前までに市への届出が必要となります。

届出の対象となる行為は以下のとおりです。

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行う場合
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

3戸以上の開発行為



1,000㎡以上の1～2戸の開発行為



1,000㎡未満の1～2戸の開発行為



3戸以上の建築等行為



1～2戸の建築等行為



7. 計画の策定と進捗・管理

■計画策定期間 平成27年度（2015年度）から平成30年度（2018年度）

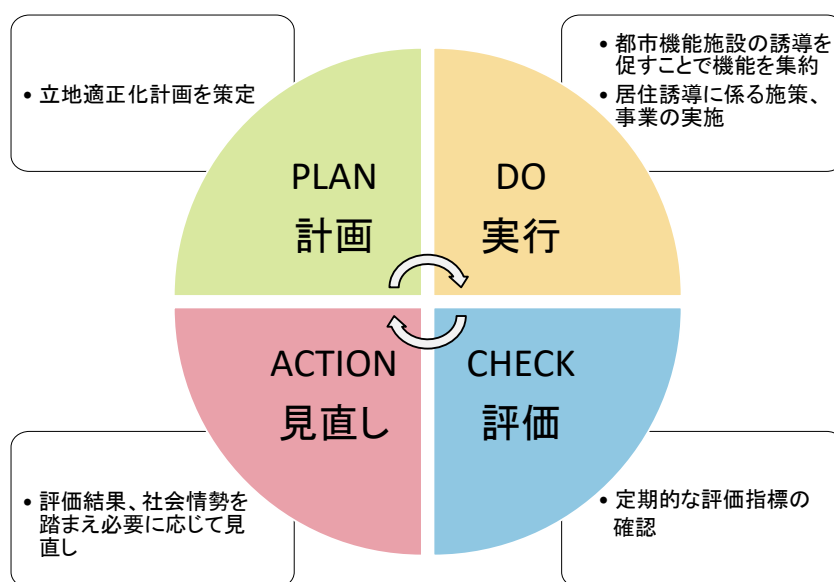
■策定・公表日 都市機能誘導区域 平成30年（2018年）3月30日

居住誘導区域 平成31年（2019年）3月29日

■改訂日 令和6年（2024年）●月●●日

立地適正化計画では、定期的に当該計画の都市機能及び居住誘導区域における施策の実施状況について、調査、分析、評価を行うことに努めるとともに、必要がある場合には、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更することが、都市再生特別措置法でも求められています。

本計画においても、定期的に評価指標の評価結果や社会情勢の変化をふまえ、計画の見直しの必要性を検討することとします。



PDCAサイクルによる計画の進捗・管理のイメージ

前橋市立地適正化計画 概要版

令和6年（2024年）7月

発行 前橋市

編集 前橋市都市計画部都市計画課・市街地整備課