

前橋市都市計画審議会議事録

件 名	内 容
審議会名	第 7 6 回前橋市都市計画審議会
開催日時	令和 8 年 7 月 8 日（水） 午後 2 時 0 0 分～午後 3 時 4 0 分
会議場所	市議会庁舎 3 階 3 0 1 会議室
出席者	【委員】 紺会長、横山会長職務代理者、石川委員、矢端委員、萩原委員、西村委員、眞庭委員、小渕委員、近藤委員、舟波委員、鈴木委員、宮田委員（代理：三森様）、澁澤委員、前原委員、大崎委員、阿久津委員、狩野委員 【幹事】 原田未来創造部長、高柳財務部長、草野農政部長、瀬瀬まちづくり推進担当部長、山本建設部長、茂木水道局長 【事務局】 五十嵐都市計画部長、岡安都市計画課長、南雲課長補佐、樋口担当係長、金井副主幹、武井主事、川崎副参事、中林副主幹、関口副主幹、細野課長補佐、干川副主幹
欠席者	石黒委員、窪田委員、藤江委員
議 題	【議事日程】 第一 会長の選出 第二 会長職務代理者の指名 第三 議席の指定 第四 議事録署名人の指名 第五 議案上程 第 1 号議案 前橋市景観計画の改定について（諮問案件） 第六 報告事項 ・前橋市土地利用のあり方に関する検討会議 最終とりまとめについて
傍聴人	2 人

概 要	委嘱状交付式及び第 7 6 回前橋市都市計画審議会 1 開会 岡安都市計画課長（進行役） ・委嘱状交付式 小川市長から各委員に委嘱状を交付した。 ・代理出席者の報告 宮田委員の代理出席者について報告した。 ・定足数の報告 20 人中 17 人の出席により、審議会条例第 6 条第 2 項の規定による 2 分の 1 以上の定足数を満たしており、審議会が成立していることを報告した。 2 あいさつ ・小川市長 3 委員自己紹介 4 幹事等自己紹介 ※会議録の公開 前橋市情報公開条例等に基づき、会議録をホームページに掲載する旨を報告した。 5 議事日程 第一 会長の選出 都市計画審議会条例第 5 条第 1 項の規定により、眞庭委員から推薦を受け、紺委員が選出された。 第二 会長職務代理者の指名 紺会長により、都市計画審議会条例第 5 条第 3 項の規定により、横山委員が指名された。 第三 議席の指定 審議会運営規則第 4 条の規定により、議席が指定された。 第四 議事録署名人の指名 紺会長により、前橋市都市計画審議会運営規則第 9 条第 2 項の規定に基づき、議事録署名人として近藤委員、狩野委員が指名された。 第五 議案上程 第 1 号議案 中林副主幹から第 1 号議案について説明があり、質疑応答の後、第 1 号議案について同意された。 【説明】 （中林副主幹） 議案第 1 号の説明をさせていただきます。景観法第 9 条第 2 号及び第 8 項に、景観計画の策定及び変更について、都市計画審議会の意見を聴かなければな
-----	---

らないと規定されておりますので、審議事項としてお諮りをさせていただきます。なお、本件については、6月26日開催の第26回前橋市景観審議会においても同意をいただいている内容になっております。それでは改定の説明に入らせていただきます。お手元にお配りしております、前橋市景観計画案をご覧くださいながらお聞きいただければと思います。

説明は大きく3つの項目に分けて進めさせていただきます。1つ目が、計画改定の背景と目的、また景観区の全体像、2つ目は景観形成の方針と景観形成基準、3つ目は新たな景観形成に向けた取り組みと計画の推進体制という流れになります。それでは計画書の2ページをご覧ください。

計画改定の背景についてですが、前橋市は平成21年の中核市への移行に伴い、景観行政団体となり、同年に前橋市景観計画及び3条例を制定しました。以来、「人が生きる風景を守り育む」を基本理念とし、赤城山を景観形成の象徴として、「振り返りたくなる風景がある」をテーマに景観づくりを進めて参りました。前回の計画策定から約17年が経過するなかで、本市では第七次総合計画が策定され、将来都市像として新しい価値の創造都市が掲げられました。また、都市計画マスタープランの改訂や前橋市アーバンデザイン、歴史的風致維持向上計画の策定に加え、再生可能エネルギー発電設備に関する条例や、前橋市景観資産登録制度など新たな景観施策も展開されております。こうした社会情勢や関連計画、景観行政を取り巻く環境の変化に対応するため、この度景観計画を改定することといたしました。続けて3ページ目をご覧ください。前橋市景観計画の目的は、「人が生きる風景を守り育む」です。この目的は前計画から引き継いでおり、今回の改定においても基本理念やテーマなど、計画の根幹となる考え方は前計画から継承しております。そのうえで、本市ならではの景観の魅力をさらに高め、良好な景観形成を通じて、新しい価値の創造都市の実現に寄与することを目指しております。次に4ページ目をご覧ください。この計画は、景観法や景観条例、これまでの景観計画を基礎としながら、第七次前橋市総合計画や都市計画マスタープランを景観の観点から補完する役割を担っております。また、前橋市アーバンデザインや歴史的風致維持向上計画など関連計画との整合を図りながら策定しております。なお、計画期間は2027年から2036年の10年間になります。一番下の計画期間10年の後の括弧書きの中について、目標年次が2037年となっておりませんが、後程、2027年から2036年という表記に修正をいたします。次に5ページ目をご覧ください。前橋市では地域全域を景観計画区域に指定しております。全体で統一した景観形成の考え方を共有しながら、それぞれの地域特性に応じた景観づくりを進めていきます。以上が計画改定の背景と計画の全体像についての説明となります。次に、景観形成のテーマと4つの方針についてお話をさせていただきます。ページが飛びまして、44ページ目をご覧ください。本計画では、「人が生きる風景を守り、育む」という目的を実現するため、景観形成のテーマとして4つの方針を定めております。景観形成の大きなテーマとしては、前計画から引き続き、「振り返りたくなる風景がある」としてあります。このテーマは、本市の景観を象徴する赤城山を意識したものになっております。赤城山は本市の成り立ちや日常の風景と深く結びついており、市民アン

ケートなどにおいても、赤城山に関する意見が数多く寄せられました。こうしたことから、赤城山は前橋らしい景観を考える上で重要な要素であることが改めて確認されました。雄大な赤城山の風景と身近な暮らしの風景が調和し、人々が思わず振り返りたくなるような景観の形成を目指して参ります。

続けて、このテーマを具体化するための4つの方針についてご説明させていただきます。本市を特徴づける景観特性として、水と緑、風格と質感、地域性と歴史性、やさしさと心地よさの4つを位置付けております。これらの4つの景観特性は18ページから34ページに記載の市内16地区のそれぞれの地区の特徴をベースにまとめました。また、地区の特徴と課題をまとめる際には、各地区の自治会にアンケートというかたちでご協力をいただきました。この景観特性に基づき、それぞれ景観形成の方針を定めております。1つ目は、水と緑が多い、前橋らしい景観形成、前橋らしい景観まちづくりです。2つ目は、県都にふさわしい風格と、質感のある街並みづくりです。3つ目は地域性と歴史性を生かした市民協働による地域づくりです。4つ目は、人にやさしく心地よさのある生活環境づくりとなっております。続けて48ページ目をご覧ください。先ほどの4つの方針を具体的に実現するため、本計画では、景観に大きな影響を与える行為について、一定の基準に基づく景観誘導を行います。一定規模以上の建築物の建築や工作物の設置などについては、景観への影響が大きいことから、届け出の対象となります。届け出された内容については、景観計画に定める方針や基準に適合しているかを確認し、必要に応じて助言や指導を行います。建築物については、高さ13mを超えるものや延べ床1,000㎡を超えるものなどが届け出対象となっております。次に49ページ目をご覧ください。こちらの図は景観類型図というものになります。地域全体を地域ごとの景観の特性や土地利用状況を踏まえて、景観類型というものに区分して、色塗りを分けた図になっております。次に51ページをご覧ください。こちら51ページから64ページまでに景観形成基準というものを掲載しております。こちらの景観形成基準は、類型共通基準、類型別基準、要素別基準の3つで構成されております。また、風致地区・地区計画、屋外広告物条例、再生可能エネルギー発電設備に関する条例などと連携しながら、総合的な景観誘導を行います。また、景観形成重点地区である広瀬川河畔地区については、78ページ目から84ページに具体的な基準を定めております。以上、景観形成の方針と景観形成基準の説明になります。

最後に、新たな景観形成に向けた取り組み及び景観の推進体制について説明させていただきます。資料のページが飛びまして86ページ目をご覧ください。本計画では4つの景観形成方針を実現するため、各種関連計画との連携を重視しています。方針①については、水と緑の方針に対して、赤城山景観ガイドラインや広瀬川河畔景観形成重点地区との連携を図ります。方針②については、前橋クリエイティブシティ構想や屋外広告物の関係施策との連携を進めていきます。方針③については、歴史的風致維持向上計画との連携を図ります。方針④については、前橋市アーバンデザインなどの施策と連携しながら推進していきます。88ページから92ページまでには、前回の策定以降に新たに策定された県関連計画や取り組みについて掲載しております。

最後に計画の推進体制についてご説明いたします。本計画は都市計画が中心となり、景観条例に基づく各種政策や景観行政を推進して参ります。また、庁内関係部署、景観審議会、景観アドバイザーなどと連携しながら、市民、事業者、地域団体と協力して、良好な景観づくりを進めて参ります。以上で前橋市景観計画改定案の説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

【第1号議案質疑応答】

(近藤委員)

ただいま提案されました前橋の景観計画に対し、なかなか賛同できないという立場で意見を述べさせていただきたいと思います。新たな景観形成に向けてという86ページのところに位置付けてある問題です。問題であると考えますのは、クリエイティブシティ構想です。国交省が奨励するウォークブル推進都市、居心地がよく、歩きたくなる街なかというコンセプトは全国で様々な取り組みがされていますが、もともとフランスやアメリカの都市をモデルに、日本で独自に発展させようという取り組みです。本市では前橋ビジョン「めぶく。」を作成し、中心街のまちづくりを官民連携で2016年から行ってきました。いわば一部企業の主導によって、商店や市民に十分な合意形成がされないまま進められてきたと考えています。その一環として、十分市民理解のないまま、まちづくりとして位置付けられているものがクリエイティブシティ構想です。いわゆる前橋駅から県庁までの道路空間を歩いて楽しめる、自動車等は通さないという考えですが、基本設計を今年度作成する計画だということで、クリエイティブシティ構想は、予算規模が最大70億円、14年後の2040年までに完成する予定です。その取り組みの一環として、一部の道路を封鎖して社会実験が行われてきました。市民の皆さんからは、交通渋滞を起こし、行政が何をやっているのかという苦情も寄せられています。前橋駅から県庁までの間はまさに交通の要所であり、恒常的にこうした社会実験を行うことは認められるものではありません。車両規制によって商店への搬入や買い物客への影響があるという苦情もたくさん寄せられていると伺っています。中心街のまちづくりとしてウォークブル推進都市に指定されている様々な都市のなかでは、例えば姫路市や川越市は観光都市として多くの人々が歩いて楽しめるまちづくりを行っています。こういうところでは成功していると思いますが、本市は車社会であり、これが交通手段の最優先です。高規格道路などの計画も行われていますが、群馬県、さらには本市にとって本当に必要性のある事業なのかが大変疑問だと考えています。市民との十分な合意形成がされていないまま推進するとして今回の議案に位置づけることにに対し、賛成することができませんのでご意見を申し上げたいと思います。

(岡安都市計画課長)

ご意見ありがとうございます。景観計画の改定の趣旨は、前回に計画策定してから後に追加された施策を反映するという意味で、今の前橋市の動きを反映させていただきまして、アーバンデザインにおきましても、ケヤキ並木通りのクリエイティブシティ構想も追加させていただきます。また、同構想については、現在基本設計を群馬県と前橋市が共同で行っているところですので、今後

また新しい動きが出てくることと思いますが、人口減少社会を踏まえたうえで、やはり街なかには歩いて過ごせるまちづくりということが前橋のまちづくりの観点でもありますので、地元の方の理解を得ながら進めていくものと理解しております。まだ先までかかる事業ではありますが、今の前橋市の動きとしましては、このように改定させていただきたいと思っております。

(紺会長)

ありがとうございました。他にご意見やご質問がありましたらお願いいたします。他にご意見等がないようですので、これより議案の採決に入ります。第1号議案について、原案どおり同意することについて賛成の方は挙手をお願いいたします。17名中16名が賛成ということで、第1号議案については原案どおり同意されました。

第六 報告事項

樋口担当係長から、前橋市土地利用のあり方に関する検討会議 最終とりまとめについて報告があった。

【説明】

(樋口担当係長)

都市計画課の樋口と申します。それでは私の方から前橋市土地利用のあり方に関する検討会議最終とりまとめ案についてご報告をさせていただきます。本件に関しましては、令和7年6月の第72回都市計画審議会におきまして、前橋市土地利用のあり方に関する検討会議の中間とりまとめというものについてご報告をさせていただきました。その後、市民説明会の開催やパブリックコメントの実施などを通じて広く住民意見を伺いながら検討を進めてきたところでございます。この度それらの意見を踏まえ、最終とりまとめ案を作成いたしましたのでその内容についてご報告をさせていただくものです。スクリーンをご覧ください。

まず前橋市の都市づくりの基本的な考え方について改めてご説明をさせていただきます。本市の都市づくりの基本的な考え方といたしましては、人口減少、高齢化の進行を見据え、持続可能な都市経営の実現に向けて、コンパクトでネットワーク化された都市づくりを推進することとしております。その実現に向けて、平成31年に前橋市立地適正化計画を策定いたしまして、公共交通をはじめとした各施策と連携をしながら取り組みを進めているところです。一方で立地適正化計画については、市街化区域や用途地域を対象として、居住や都市機能の誘導区域を設定するといった立て付けとなっているため、市街化調整区域や非線引きの都市計画区域の用途地域外など、いわゆる郊外部については、誘導区域の設定の対象外ということになっております。このため、郊外部を含めた本市全体での土地利用のあり方について検討していくことが求められているということです。

続きまして本市の現状についてですが、現在、本市では市街地の拡大と低密度化が進行しており、その結果として生活利便性の低下やインフラ維持管理コストの増加など、都市経営上の様々な影響が懸念されている状況にあります。また、この住宅の立地動向などを見ても、市街化区域から市街化調整区

域、非線引きの都市計画区域へ開発の流出が見られ、市街地が郊外へ拡大する傾向というのが続いております。こうした動きは都市の低密度化をさらに進行させるような要因ともなっております。さらに将来人口の見通しとしましては、人口減少・高齢化というものが一層進行しまして、特に生産年齢人口の大幅な減少が見込まれております。このような社会情勢のなかで、現在の土地利用のままでは将来的に都市の持続性を維持していくことが難しくなることが懸念されていることに加え、本市では空き家や空き地の増加、農地の保全、公共交通の維持の難しさ、地域コミュニティの機能低下などの課題も健在化してきているところです。これらの課題についてはそれぞれ個別の課題ではなく、都市構造そのものと深く関係している点というのが非常に重要な点です。こうした状況を踏まえ、今後は個別の問題への対策を講じるだけではなく、市全体を見据えた土地利用のマネジメントといったものを行っていく必要がございます。そのためこれ以上の市街地の拡大を抑制しつつ、人口減少社会に対応した持続可能な都市構造の実現といったものに向けて、土地利用のあり方を見直していくことが重要であり、その基本的な方向として国が示すコンパクトプラスネットワークの考え方を踏まえ、都市政策の体質改善を進めていくことが重要であると考えております。以上が本とりまとめの前提となる考え方です。

続きまして前橋市土地利用のあり方に関する検討会議の設置及びこれまでの取り組みについてご説明をさせていただきます。本会議は前橋市立地適正化計画の目指すまちづくりのさらなる推進に向け、誘導区域設定の対象外となる区域も含めた土地利用のあり方や今後取り組むべき方策について検討することを目的として、令和6年度より検討を開始したものです。検討にあたりましては、学識経験者や関係団体の皆様にご参加いただき、これまでに6回の検討会議を開催し、土地利用の方向性や具体的な施策について議論を重ねて参りました。また、あわせて、市民や事業者の皆様への周知と理解の促進を目的にシンポジウムやオープンハウス説明会などを実施してきたところです。

こうした検討の積み重ねを踏まえ、この度、土地利用のあり方や取り組むべき方策について最終とりまとめ案を作成し、令和8年4月27日から1ヶ月間のパブリックコメントを実施するとともに、市内16ヶ所において説明会を開催して参りました。パブリックコメントの意見については後程ご説明をさせていただきます。それでは前橋市土地利用のあり方に関する検討会議最終とりまとめ案の内容についてご説明をさせていただきます。お配りしました右上に資料1と記載のあります前橋市土地利用のあり方に関する検討会議最終とりまとめ案本編をご覧ください。1ページをご覧ください。

まずはじめに、こちらでは昭和43年の現行の都市計画法から現在に至るまでの本市の土地利用の間、土地利用に関連した主な動きについてまとめております。本市ではこれまで人口増加やライフスタイルの多様化、さらには市町村合併などの社会経済情勢の変化に対応するなかで、住宅団地の開発や土地区画整理事業などの都市基盤整備などにより市街地を拡大してきたという経緯がございます。一方で近年は人口減少、少子高齢化の進行をはじめ、財政面・経済面での持続可能な都市経営の確保や、激甚化頻発化する自然災害への対応な

ど、これまでとは異なる都市課題に直面している現状がございます。こうした状況を踏まえ、本市では平成31年に前橋市立地適正化計画を策定し、持続可能な集約型都市構造の実現に向けた取り組みを進めているところです。しかしながら、立地適正化計画における都市機能や居住の誘導に加え、市全体の土地利用を一体的にとらえていくことが重要であることから、郊外部も含めた市全体の土地利用をコンパクトプラスネットワーク型に再編していくことにより、地域の拠点を中心とした次世代にも暮らしやすい持続可能なまちづくりを進めていく必要があるものと位置付けをしております。資料の2ページをご覧ください。本ページでは前橋市土地利用のあり方の位置付けについて整理をしております。本取り組みは前橋市都市計画マスタープランにおける土地利用の方針を補完しまして、それを具体化するとともに、立地適正化計画と一体となってコンパクトプラスネットワークのまちづくりを推進するための土地利用のあり方や取り組むべき施策を示すものです。また、前橋市総合計画や群馬県の定める都市計画区域マスタープランに則するものとしまして、地域公共交通計画を始め、産業、農業福祉、防災など、各分野の関連計画と連携整合を図りながら、分野横断的に取り組みを進めていくこととしております。このように、前橋市土地利用のあり方は、各種計画との整合を図りつつ、本市の都市づくりを総合的に支える土地利用の指針として位置づけるものです。続いて3ページから11ページは関連する主な上位関連計画を掲載しておりまして、説明は割愛させていただきます。続きまして12ページをご覧ください。

12ページから15ページでは、土地利用に関する現況と課題の整理といたしまして、現状から見た土地利用の課題と土地利用制度の観点から見た課題について整理をしております。まず現状から見た土地利用の課題についてです。ここでは土地利用の観点から、市街地の郊外への拡大低密度化、空き家空き地の増加、農地の適正な保全、公共交通の維持困難化、地域コミュニティー機能の低下、都市構造の再編と土地利用マネジメントの必要性、自然災害の激甚化頻発化の7つの課題を整理してございます。続きまして14ページ、15ページでは、土地利用制度の観点から見た課題について整理をしております。先ほどご説明しました土地利用の現状に加えまして、制度面においても現在の社会情勢に対するうえでの課題が生じております。

まず線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が併存していることによる課題に加え、市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域それぞれにおいて土地利用上の課題を整理しております。特に市街化区域については、立地適正化計画の実効性の向上、市街化調整区域では市街地の拡大・低密度化への対応です。非線引き都市計画区域については、用途の混在ですとか市街地の拡大への対応などが課題となっていることから、今後はこれらの課題を踏まえまして、立地適正化計画との整合を図りながら、市域全体を見据えた土地利用コントロールのあり方について検討を進めていく必要があるということです。

続いて、次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けた取り組みについてご説明いたします。資料の16ページからをご覧ください。まず16ページから17ページでは、人口減少社会に対応した土地利用のあり方について整理

をしています。本市ではこれまで住宅や店舗などの郊外立地が進んで、市街地が拡大してきましたが、人口減少・少子高齢化が進行するなか、現在の拡大した市街地のままでは、今後、都市を維持していくことが難しくなっていくことが懸念されております。このため今後は市全体の土地利用をコンパクトプラスネットワーク型へ強化しまして、持続可能な都市構造への転換を図る必要があるものという整理をしております。また人口減少社会におきましては、都市の拡大を前提とするのではなく、都市機能や居住の配置、公共交通の連携や既存ストックの活用などを含め、都市全体を対象とした総合的なマネジメントが必要となることから、目指す将来の方向性としまして、生活利便性の維持向上、地域経済の活性化、行政コストの削減、環境負荷の低減、農地自然環境の保全、災害レジリエンスの向上の6つの視点をお示しさせていただいており、本市における今後の土地利用のあり方として次世代にも暮らしやすいまちづくりを設定しております。ここで言う次世代にも暮らしやすいまちづくりとは、現役世代に加えて将来世代にとっても、持続的に暮らし続けることができる都市環境を確保するもので、先ほどの6つの視点を踏まえ、様々な施策を総動員しながら都市マネジメントに取り組んでいくことを意図しているものです。そのため今後の土地利用については、コンパクトプラスネットワークといった考え方を基本としつつ、地域の特性に応じたメリハリある土地利用の誘導と適切なコントロールを図ることにより、都市全体の持続可能性の向上を目指していくものです。

続きまして次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けた取り組みについてご説明をさせていただきます。18ページをご覧ください。こちらでは次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けた取り組みについて整理をしております。まずは立地適正化計画の実効性向上です。本市では平成31年に立地適正化計画を策定し、様々な取り組みを進めております。一方で人口減少や高齢化の進行、社会情勢の変化などを踏まえますと、計画のさらなる実効性向上といったものが非常に重要となっております。そのため、地域公共交通計画をはじめとする関連計画との連携を一層強化して参るとともに、施策の充実や適切な評価見直しなどを行いながら取り組みのバージョンアップを図っていくことを記載しております。続きまして19ページからは立地適正化計画の実効性向上に向けた重点戦略としての取り組みをお示ししております。その1つ目として、新たな価値創出や課題総解決に向けた都市マネジメントですが、こちらが前橋市全体をマネジメントしていくといった観点のもと、地域の特性や将来性などを踏まえながら、戦略的でメリハリのある土地利用を推進していこうというものです。

その具体的な施策の1つ目がまちのまとまり形成です。市街化調整区域などの郊外部にも、生活サービスや地域コミュニティを維持しながら持続可能な地域づくりを進めていく必要がございます。そこでコンパクトプラスネットワークの考え方に基づき、これ以上市街化を促進していく恐れのない範囲で、一定の生活利便性や地域コミュニティの維持を図る地域の拠点として、まちのまとまりを位置づけることとしております。続いて24ページをご覧ください。

2つ目が、土地利用制度の適正運用です。まちのまとまりを形成してメリハ

りのある土地利用を実現していくためには、現在運用されている土地利用の見直しが必要という整理をしております。具体的には市街化調整区域における都市計画法第34条11号における、自己用住宅の立地基準や幹線道路沿道における大規模小売店舗の立地基準、さらには、非線引き都市計画区域における特定用途制限地域において見直しを行っていくことをお示ししております。さらに共通する取り組みとして既存ストックの有効活用、安全なまちづくりの他、公共交通、農業施策との連携についてお示しをしております。続いて26ページをご覧ください。

続きまして重点戦略の2つ目である競争による持続可能なまちづくりです。人口減少社会におきまして持続可能なまちづくりを進めていくためには、行政だけでなく、地域の住民の皆様や事業者など多様な主体が関わっていくことが非常に重要となっております。このため地域の皆様がまちづくりに積極的に参加し、自ら地域の将来像を考え、企画、提案できるような仕組みづくりを進めていくということとしております。以上が前橋市土地利用のあり方に関する検討会議最終とりまとめ案の内容となります。

それでは引き続き、まちのまとまりの考え方や土地利用制度の見直しの詳細についてご説明をさせていただきます。少し戻りまして資料19ページをご覧ください。まず、まちのまとまりの形成についてです。まちのまとまりとは、市街化調整区域や非線引き都市計画区域の用途地域の外側においてもコンパクトプラスネットワークの観点から、一定の生活利便性の確保やコミュニティの維持によって暮らしやすさを確保していくエリアということで、いわゆる郊外における地域拠点としての形成を図っていくエリアということです。まちのまとまりをイメージした図がスクリーンの図となります。左の状況を現在の状況といたしまして、このまま何も対策を取らずに市街地が拡大していくと右上のような状況に移行することが予測されております。低密度に分散した形で郊外部へ市街地が拡大していくということです。これを都市の体質改善としまして、右下のようなまちのまとまりを形成し、これ以上の市街地の拡大を抑制していくことで地域の持続性の確保を目指していくというものになります。都市を縮小したり、畳んでいくという考え方ではなく、都市政策の体質改善としてコンパクトプラスネットワークのまちづくりを目指していくということになります。

続きまして、まちのまとまりがどのような観点で設定されるのかということについてご説明をさせていただきます。資料については20ページをご覧ください。まちのまとまりは、郊外部における既存集落の維持や、これ以上のインフラ総量の抑制、そして公共交通の維持といった都市マネジメントの観点から設定するものとしております。こうした考え方に基づき、市街化調整区域では開発許可制度における大規模指定既存集落を基本に、これと同等の機能を持つ既存集落をまちのまとまりの対象としております。加えまして、道路や下水道公共交通、小・中学校、医療・商業施設からのアクセスなどが既に確保されていて、既存のインフラを有効に活用でき、暮らしやすさが確保されているエリアをまちのまとまりとして位置付けを行っております。さらに鉄道駅周辺や幹線バス路線の沿道など、政策的に拠点形成を進めていくような場所について

も、将来の地域における拠点としてまちのまとまりに含めていくこととしております。前橋勢多都市計画区域におきましても、基本的な考え方は同様でございます。市街化調整区域と同じ基準で評価されるエリアに加え、特定用途制限地域の地域拠点地区や沿道地区、産業共生地区など、生活サービス機能が既にある程度まとまっている区域を対象として設定を行っております。このようにまちのまとまりが、地域における生活利便性を確保し、将来にわたって持続可能な地域構造をつくるための視点から総合的に判断して設定しているものになります。なお、資料３及び資料４については、このまちのまとまりの詳細図ということになりますので、後程ご確認をいただけたらと思います。

続きまして、具体的にまちのまとまりエリアを形成していくための方策として、次の重点戦略(その１)に書いております土地利用制度の適正運用の内容についてご説明をさせていただきます。資料については２４ページになります。まず前橋都市計画区域の市街化調整区域についてですが、市街地が拡大していくといった傾向が顕著であることから、これ以上の市街地の拡大を抑制して、まちのまとまりエリアの持続性を確保していく観点からも現在適用されている土地利用制度の運用の見直しを図っていく必要があるとしております。加えて、生活圏の広域化に伴う人口流出や都市機能の分散といった動向などを踏まえ、群馬県や周辺の自治体などとも連携しながら、広域的な視点に立った土地利用コントロールについて検討を進めていくこととしております。そのため前橋都市計画区域における取り組みとしては、市街化調整区域におけるまちのまとまりとして誘導するエリア以外で、これ以上の市街地の拡大を抑制していくために、都市計画法第３４条１１号条例による自己用住宅の立地基準及び第３４条１４号開発審査会提案基準８－２に基づく幹線道路沿道における大規模小売店舗の立地基準の運用について見直しを行います。

まず、都市計画法第３４条１１号の基準について簡単にご説明をさせていただきます。本市では平成１６年に都市計画法第３４条１１号に基づいて、前橋市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例を制定しまして、自己用の住宅に限って、条例で定めた区域内での開発行為を可能とする規制緩和をしております。図にお示ししておりますこちらの水色の区域が３４条１１号条例に基づく区域でありまして、約４，４００haが指定されている状況です。こちらの区域におきましては、既存集落における居住の継続や活性化に一定の役割を果たしてきたものの、区域が広範囲に指定されていることから、結果として住宅立地が郊外へ広がってしまう要因の１つにもなっており、市街地の拡大や低密度化に繋がっている側面もございます。このような点を踏まえますと、今後の土地利用のあり方を検討していくうえでは、運用のあり方について見直しを進めていく必要があるのではないかと考えているところです。

続いて、まちのまとまりの維持形成に向けた開発許可制度、いわゆる立地基準の運用の変更案についてご説明をいたします。現在、前橋における都市計画法第３４条１１号の区域指定については、制度の要件が当てはまるところに広く区域対象として区域指定をしていることから、拠点とのネットワーク性や地域としてのまとまりの形成といった観点が、必ずしも十分に反映されたものとはなっていない状況となっております。こうした状況課題を踏まえまして、今

後は34条11号の区域について、まちのまとまりエリアを対象とした区域設定へと見直しを行うこととし、これ以上の市街地の拡大を抑制しつつ、コンパクトプラスネットワーク型の都市構造への転換を図っていくこととしております。

また、まちのまとまりが地域の拠点としての役割を担うエリアということで、まちのまとまりの内側においては、日常生活に必要な機能の確保を図るために、これまで自己用住宅だけであった立地基準に、面積が1,500㎡までの店舗、例えばドラッグストアなどを想定した用途を新たに追加することで、まちのまとまり区域内で生活サービスが身近に確保される環境を整え、地域の拠点としての強化を図っていくものです。さらに、今回の見直しでは、主として第34条11号に基づく新たな自己用住宅の立地を対象とするものということで、分家住宅や線引き前宅地に係る現行の立地基準などは、従来どおり維持する方針であります。このように既存集落の人口密度やコミュニティの維持に配慮しつつ、必要な範囲において制度の見直しを行っていくことで持続可能な土地利用の実現を図っていくものです。

続きましてもう1つの都市計画法第34条14号に基づく開発許可制度である前橋市開発審査会提案基準8-2というものについてです。この基準は、郊外部における開発需要への対応を目的としまして、平成28年に創設したものであり、指定した幹線道路の沿道において大規模小売店舗の立地を可能とする基準です。具体的には市街化調整区域における幹線道路沿道におきまして、所定の要件を満たした場合には最大10,000㎡までの大規模小売店舗の立地を可能とするものです。現在、本市におきましては8路線を指定路線として位置付けており、これらの沿道におきましては農転などの必要な手続きを経たうえで大規模小売店舗の立地が可能ということになっており、この基準の運用により、幹線道路の沿道において大型のスーパーマーケットやホームセンター、自動車のディーラーなど、立地が進んでいる現状がございます。

こうした点については、市街化調整区域における生活利便性の向上という観点では一定の役割を果たしてきた一方で、その結果として都市機能の郊外への分散や市街地の拡散に繋がっている側面も見られているところです。そのため、今後の土地利用のあり方を検討するにあたりましては、立地適正化計画における都市機能の誘導との整合や地域における生活利便性のバランスなども踏まえながら基準の運用のあり方についても見直しを検討していく必要があるというふうに考えています。そのため今回の説明会やパブリックコメントでの意見なども踏まえまして、運用の見直し案として、これまでの基準から建築物の規模や用途、敷地の規模についてこの表のとおり見直しを行いたいと考えております。市街化調整区域に店舗を立地する場合の基準が、このような4種類になります。下段の見直し後における店舗と、この枠組みをご覧いただき、まずは現行の開発許可基準にもあります、1,500㎡までの物販店舗やサービス店舗については、そのまま現行の制度を維持します。まちのまとまりの外側となる既存集落については、この後ご説明させていただきます地区計画を策定することによりまして、500㎡までの日用品販売店舗が立地可能となるように指針を改正していきたいと考えています。こちらについてはこの後詳しく

説明をさせていただきます。

もう1つまちのまとまりの内側、まちのまとまり内では、先ほどご説明させていただきましたとおり、1, 500㎡までの店舗が立地可能ということになります。そして幹線道路沿道における大規模小売店舗の立地基準は、説明会やパブリックコメントなどにおきまして、日常生活に必要なスーパーの立地に対して、大変多くの要望をいただいております。そのため幹線道路の位置は、現行の基準をそのまま維持することといたしまして、建物の用途を食料品スーパーに限って、建物の規模を3, 000㎡まで、敷地規模を1ha未満と変更したいと考えております。幹線道路沿道に立地できる大規模小売店舗の建築物の規模は小さくなりますが、店舗の立地ができるエリアを広げていくことで地域の利便性の向上を図っていくものになります。こちらの基準は、今後予定しております次の土地利用のあり方に関する検討会議におきましても議論させていただきます、決定して参りたいと考えています。

続いて、まちのまとまりから外れてしまった区域はどうなるのかということについてご説明させていただきます。本市には旧町村の中心部のような比較的小規模な既存集落が数多く存在しています。これらの地域では、長年にわたって形成されてきたコミュニティが存在しており、維持を図っていく必要が求められています。また、空き家をはじめとした既存ストックというものも、今後増えていくことが予測されるなかで、これらをいかに活用していくかということが地域の持続性における重要な課題となっております。こうした状況を踏まえ、まちのまとまりから外れる既存集落についても、地域の持続性が確保されるように市街化調整区域における地区計画の運用指針に新たに既存集落維持型といった類型を追加して参りたいと考えています。この類型については、地域の住民の発意により地区計画を策定していただくことで、自己用住宅や小規模な店舗の立地が可能となる仕組みを設けることで、地域コミュニティの維持や住環境の保全につなげていくこととしております。さらに市街化調整区域における鉄道駅の周辺におきましては、これまで立地が認められていなかった事務所についても地区計画を策定することによって立地を可能とすることで、多様な都市機能の集積を図って駅周辺のにぎわいや新たな活動の創出につなげていくこととしております。このようにまちのまとまりの内側外側、それぞれの地域特性に応じた制度を整備していくことによって、空き家を含む既存ストックの活用と地区計画制度を活用した地域主体のまちづくりをとおして、地域の持続的な維持を図っていくというものです。

続いて前橋勢多都市計画区域の用途地域外についてです。前橋勢多都市計画区域では、やはり市街地が拡散しているような傾向が見られることから、将来的には区域区分を定めていくことが前提ですが、現在の前橋勢多都市計画区域は人口規模や市街地の集積度がそれほど高くなく、加えて人口減少局面でもあることから、引き続き用途地域及び特定用途制限地域の指定による土地利用コントロールに加え、立地適正化計画に基づく施策によって市街地の拡散を抑制することとしていきたいと考えております。特に特定用途制限地域は、公共交通と連携したまちのまとまりの形成や開発を抑制していくべきエリアの明確化、群馬県や周辺自治体とも連携した広域的な土地利用などの観点から、制度

内容の見直しや区域指定の見直しを行うこととしております。こちらが前橋勢多都市計画区域の用途地域の外側に定められております特定用途制限地域の概要です。用途地域とは、例えば住居地域や商業地域のような形で、エリアごとに建てるのが可能な建築物を指定しているということに対し、特定用途制限地域では、エリアごとに建築してはいけない建築物を設定することで、周辺環境の保全を図っていくこととしております。前橋勢多都市計画区域についても、用途地域が定められていないエリアを対象に、例えば支所などの生活サービス施設が立地しているエリアを地域拠点地区として位置づけるとともに主要な幹線道路の沿道においては沿道地区として、それぞれ一定の施設の立地を許容している状況です。また、多くを占めております田園居住地区については、大規模な店舗や工場、風俗施設などの一部の用途を制限しているものの、それ以外の用途については比較的緩やかな制度となっております。こうした区域では、住宅や小規模な開発が立地しやすい状況になっており、結果として用途の混在や低密度で拡散した市街地の形成に繋がっているような側面もございます。このようなことから非線引きの前橋勢多都市計画区域における土地利用についても、計画的な誘導のあり方や制度の運用について見直しを検討していく必要があると考えております。そのため前橋勢多都市計画区域における、まちのまとまりの維持形成に向けた特定用途制限地域の変更案といたしまして、市街化調整区域におけるまちのまとまりと同様の考え方のもと、現在の田園居住地区を2つの類型に区分することとしております。

具体的にはまちのまとまりとして位置付けていくエリアについては、これまでの田園居住地区の制限を基本としつつ、一方でまちのまとまりの外側となるエリアには、新たな特定用途制限地域である田園保全地区を設定するものです。まちのまとまりに位置付けられる田園居住地区は、従来と同様の土地利用規制を基本としまして、地域の居住機能の維持を図っていくということになっております。一方で田園保全地区については、例えば共同住宅や建売住宅の立地を制限していくとともに、店舗や事務所の規模を500㎡までとすることで、まちのまとまりの外側で、これ以上市街地が拡大することの抑制を図っていくものです。また特定用途制限地域における地域拠点地区や沿道地区は、これまでの生活利便施設の立地を担ってきた役割や地域の成り立ちなども踏まえまして、今回の見直しにおいては当面、現行の枠組みを維持する方向で整理をしております。このように、前橋勢多都市計画区域についても、地域の特性に応じた土地利用の整理を行っていくことにより、これ以上の市街地の拡大を抑制しつつ、必要な機能を適切な場所に誘導することで、持続可能な土地利用の実現を図っていくといったものです。

その他土地利用制度の適正運用にあたっての重要な視点とて、既存ストックの有効活用があります。資料については25ページになります。こちらは人口減少に加えまして、今後は世帯数も減少していくことが見込まれているなかで、空き家の増加なども懸念されています。空き家の増加が、防災や防犯上のリスク、地域コミュニティの維持に深刻な影響を与える可能性がありまして、人口減少下では新たに土地を開発するよりこのような既存ストックを生かすことが都市の持続性を高める鍵といったことになります。本とりまとめにおき

ましても、この空き家を単なる問題ではなく、地域資源として活用していく視点を重視しており、重点戦略における施策の1つとして、既存ストックの有効活用を位置付けております。こちらの資料にも記載のとおり、地域コミュニティ維持の観点から既存の建築物を移住定住の促進を図るための住宅などに用途変更する場合について、柔軟な許可や運用について検討していくものになります。ここで重要な点が、新たな開発を誘発しない範囲で、地域に必要な機能を維持する点です。既存建築物が過去に適法に建築されており、周辺に一定のインフラが整備されています。そのため、農地を新たに転用して開発を行う場合などと比べ、市街地を促進していく恐れが少ない特徴があります。その取り組みについて、制度上は既存の枠組みを活用していくものになりますが、国の議論などでも強調されている方向性であり、人口減少時代における都市経営を見据え、積極的に取り組んでいく方向性をお示ししているものになります。

もう1つ安全なまちづくりに資する土地利用の推進についてご説明させていただきます。近年、自然災害が頻発・激甚化している状況を踏まえ、災害リスクを考慮した土地利用のあり方がこれまで以上に重要となってきました。そのため、災害リスクの高いエリアにおける土地利用については、一定の規制を設けることで安全性の確保を図っていくこととしております。具体的にはまちのまとまりとして位置づけるエリアの設定にあたりまして、家屋倒壊等氾濫想定区域や土砂災害警戒区域、浸水深が3m以上と想定される区域など、災害リスクが高いとされている区域には、今回このまちのまとまりの対象エリアから除くことで整理をしております。このようにまちのまとまりの形成を図っていくにあたって、利便性や効率性の観点に加え、安全性の確保を前提とすることで将来にわたって安心して暮らし続けることができる都市構造の形成を行っていきます。ということで、これまでの土地利用制度の見直しの概要については、資料5にまとめておりますので、後程ご確認をいただけたらと思います。また、この資料5の見開きのページが市全体の土地利用制度の見直しイメージとなっておりますので、後程併せてご確認いただけたらと思います。

それでは最後に、本件に関するパブリックコメント及び説明会の開催結果についてご説明をさせていただきます。こちらがパブリックコメント及び説明会の開催の概要となります。パブリックコメントは4月27日(月)から5月27日(水)までの1ヶ月間開催し、76名の方から24件の意見が寄せられました。また説明会では233名の方にご参加いただき、貴重なご意見をいただきました。本日追加でお配りいたしましたパブリックコメントの結果という資料をご覧ください。

続きまして最終とりまとめ案に関するパブリックコメントの実施結果について、主なご意見と市の考え方についてご報告させていただきます。今回のパブリックコメントでは、24件のご意見をいただいております。内訳としては、最終とりまとめ案の全般に関する意見が8件、土地利用制度の見直しに関する意見が8件、その他の意見が8件となっております。本日はその中から主なご意見を抜粋してご報告させていただきます。まず最終とりまとめ案の全般に関するご意見です。1点目は、コンパクトプラスネットワークの趣旨は理解できるが、郊外への人口流出といったものがあるなかで、それが実現可能なのか疑問

があるといったご意見がございました。これに対する市の考え方といたしましては、これまでの住宅や店舗の郊外立地により市街地の拡大や低密度化が進行し、生活利便性の低下やインフラ維持コストの増大といった課題が顕在化してきているなか、これ以上の市街地の拡大を抑制し、拠点を中心とした都市構造への転換が必要であり、まちのまとまりの形成とあわせて各種施策との連携によりコンパクトなまちづくりの実現を図ることとしております。2点目は、中心市街地への集中により周辺の地域が取り残されるのではないかと、地域の生活実態に配慮した都市計画の推進を求めるとの意見もございました。これに対しましては、本市の目指すコンパクトなまちづくりというものが1つの拠点への集中ではなく、地域ごとの拠点が連携する多極ネットワーク型の都市構造といったものを目指すものであり、郊外部も含めた地域全体の持続性の向上を図っていくものであり、地域の課題を把握しながら全体の持続性を高める都市計画を推進していくこととしております。3点目は、高齢化の進行によって地域コミュニティの維持が困難になることが懸念されることから、地価の安さや立地条件を生かしたまちづくりを推進し、若年層の定住促進を図られたいといったご意見がございました。これに対しましては、空き家などの既存ストックの活用や、用途変更に係る運用の弾力化などにより、移住定住の促進と地域コミュニティの維持につなげていく考えをお示ししております。その他、将来世代への負担軽減や持続可能なまちづくりの視点から、まちのまとまりを設定し、土地利用をコントロールする方針には賛成できるといったご意見や、非線引き都市計画区域における、将来的な線引きの実施の検討も必要なのではないかといったご意見、さらには公共交通や学校の再編などと連携した土地利用の見直しを考えていく必要があるなどのご意見もございました。市としましては、こういったご意見も踏まえながら持続可能な都市構造の実現に向けて取り組んで参りたいと考えております。続きまして土地利用制度の見直しに関するご意見です。1点目は、34条11号区域の見直しにより、若年世代の定住や地域コミュニティの維持に影響があるのではないかととの意見がございました。

これに対する市の考え方としましては、人口減少下において生活利便性やコミュニティを維持するためには、一定の人口密度の確保と計画的な土地利用が必要であり、まちのまとまりを中心に地域の持続性の向上を図ることとしております。2点目は、宅地として利用可能であった土地が建築困難となることで資産価値の低下や財産権への影響が懸念されるといったご意見がございました。これに対しましては、今回の土地利用の見直しについては、都市計画法第34条11号及び34条14号開発審査会提案基準8-2を対象とするものであり、その他現行の立地基準については従来どおり維持する方針であり、既存集落の人口密度やコミュニティの維持に配慮しつつ、必要な範囲において制度の見直しを行うことで持続可能な土地利用の実現を図るものとしております。また、制度の見直しについて、経過措置や段階的な適用が必要だというご意見もございました。これに対しては制度の運用にあたり、地権者や地域への影響に配慮し、一定期間の経過措置を設けることを想定しております。その他、34条11号区域の現状維持を求めるご意見も多くいただいておりますが、密度の薄い市街地が拡大を続けていることに加え、生活サービスの低下や将来的な

インフラ維持管理費用の増大が懸念されている現状から、まちのまとまりを対象とした新たな区域指定に見直していく必要があるとしております。その他、国道50号線を開発審査会提案基準8-2における指定幹線道路にして欲しいといったご意見もございましたが、こちらについても4車線化の整備の他、周辺の土地利用や生活利便施設の立地状況などを勘案しつつ検討して参りたいと考えています。また、市街化区域への編入を求めるご意見もありましたが、将来的な人口規模や行政サービスの負担などを踏まえると、現時点においては既成市街地や工業系の土地利用を除き、市としましては市街化区域にしない方針となっております。最後にその他のご意見です。1点目は、土地利用の見直しと産業施設の立地を一体的に検討していくべきといったご意見がございました。これに対し、市街化区域内の未利用地の状況を踏まえつつ、農林漁業との調整を図り適切に対応していくこととしております。2点目は、国道50号の拡幅整備を進めるべきというご意見がございました。これに対しましては国や県と連携し、引き続き整備促進に取り組むこととしております。3点目は生活利便施設の確保など、地域の生活利便性向上が必要といったご意見もございました。これに対し、まちのまとまりにおいて、生活利便施設の立地を可能とすることで、生活環境の向上を図っていくこととしております。その他線引き、非線引きの都市計画区域が併存することによる土地利用規制の不公平感や、土地利用規制の強度の差による人口流出を懸念するご意見もございました。こちらについては、将来的な都市計画区域の統合や区域区分の実施の必要性も見据えつつ、用途地域や特定用途制限地域の見直しなどによって土地利用規制の適正化を図っていくこと、また、周辺他都市との土地利用規制の強度の差については、群馬県や周辺自治体とも連携し、広域的な視点に立った土地利用コントロールの検討を進めていくこととしております。また、説明がわかりにくい、市民参加の機会を充実すべきなどのご意見もございましたので、今後の情報提供や参画のあり方について検討して参ります。以上が主なご意見と市の考え方ということになります。今回いただいたご意見は、計画に対する理解や賛同の声もあった一方で、制度の見直しに対する不安や地域の影響に関する懸念も示されています。市としましてはこういったご意見を踏まえ、丁寧な説明と配慮を行いながら、人口減少下においても持続可能な都市構造の実現に向けて取り組んで参りたいと考えています。その他説明会での意見の要旨について、資料の末尾に記載しておりますので後程ご確認いただけたらと思います。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。本日の都市計画審議会への報告の後、この後開催いたします前橋市土地利用のあり方に関する検討会議において、最終とりまとめ案及び開発許可基準の見直し事項について議論を行って参ります。いただいた意見を反映した後、最終とりまとめを確定させ、7月頃に公表を予定しています。その後、都市計画法第34条11号条例の改正手続きや開発審査会提案基準の改正手続き、特定用途制限地域の都市計画変更、条例変更などの手続きを進めて参ります。なお、特定用途制限地域の都市計画変更に関しましては、案が整い次第、改めて都市計画審議会にて諮問させていただきたいと考えています。これらの手続きを含め、経過措置期間などを置き、令和10年4月の条例及び許可基準の施行となるよう進めて参りたいと

考えています。私からの説明は以上となります。

【報告事項質疑応答】

(近藤委員)

かなり詳細な説明ですが大変難しいというか、説明の内容自体が大変難しい中身でもあると思いますが、そもそもこの立地適正化計画、今回の土地利用の見直しの前段で立地適正化計画の実効性、これが非常に問われていると私は思います。このなかに、人口流出は顕著であることからと書いてありますが、居住誘導区域にしっかりと誘導するように指定しても、誘導するような施策が十分行われてこなかった、これも大きな問題であるとは私は思っております。例えば広瀬団地は2,000戸を超える団地ですが、残念ながら市営住宅においては予算が少ないため、空き住戸がどんどん増えています。つまり、居住誘導区域でありながら、しっかり展開されていないということです。また、人口減少が止まらない、公共交通は後退している、こういうところを精査しなかったという反省、これも前段として大変重要なことではないかと思いますが、いかがですか。

(岡安都市計画課長)

立地適正化計画を実行性あるものとしていく必要があると考えております。そのためにも、今後も、市街地の魅力を高めていくとともに、市街地が拡大しないように、調整区域でまちのまとまりを新たに設定し、土地利用にメリハリをつける必要があると考えております。

(近藤委員)

検討は必要だと思いますが、その前段として、前橋市が行ってきた都市計画におけるまちづくりがどうだったのかということをもっと深掘りして検討する必要があるのではないかと思います。もう1つは、都市機能誘導区域とりわけ中心街です。シャッター通りとなっているということで、千代田町の中心拠点地区の再開発事業を進めていますが、これも非常に厳しい状況であると思います。周辺地域は一定の規制をし、中心市街地に誘導しようとしながら、実際にこのまちづくりもなかなかうまくいっていないです。これも十分深掘りして検討する必要があるのではないかと思います。いかがですか。

(岡安都市計画課長)

前橋の街なかの中心市街地拠点や市街化区域の各拠点の魅力を高めることは、現在進めているところです。引き続き各部局とも連携しながら、まちの魅力を高めることを進めていく必要があると考えております。

(近藤委員)

その上で、土地利用の見直しですが、そういう分析がなかなか十分されないなかで、あたかも人口減少社会のなかでは、非線引きや市街化調整区域に人口が流出していると考えておりますが、本当に魅力ある都市づくり、前橋市全体でどこに力を入れるのか、市民の皆さんとの合意形成が十分でないなかで、今回の見直しを提案していること自体、私はまずそこをしっかりと、総括すべきだと思っております。そして、前橋の人口が2020年には33万人で、2050年には約27万人になると、減少率は20%弱です。もちろん子育て支援や少子化対策を実施することは今後頑張らなければいけないと思います。で

は20%の人口減少は、どこで人口が減るのか、どこが増えるのか、そういうこともしっかりと要因も含めて分析し、今後のあり方を検討しているのかどうかこの点もお伺いします。

(岡安都市計画課長)

土地利用のあり方の検討会議を昨年度から重ねて議論しているなかでも、そういったことを十分含めて検討しております。

(近藤委員)

全国的にもこういう見直しが行われているようですが、なかなかどこも成功していない、十分な施策展開になっていないという点で、改めて土地利用の見直しを検討すべきだと思います。そして、最も影響を受けるのは市街化調整区域です。特に地域的に言えば、城南地区や永明地区などが大きな影響を受ける可能性があると思います。そしてまちのまとまりエリア外では、不動産価値が下がったり住宅建設が制限されたり、農業の衰退、自治会なども含め、地域コミュニティが衰退していく可能性もあります。それを本市が進めていく可能性があります。いろいろな報告がありましたが、模範解答的で、実際に各地域でどう検討されているのか、資料を全部見ましたが、具体的なイメージもわからないし、何よりも、この地域の皆さんがこういう提案がされているということを十分理解していただいているのかどうか、この点が私は一番疑問ですが、いかがですか。

(岡安都市計画課長)

周知に当たりましては、昨年度も次世代にも暮らしやすいまちづくりに関するオープンハウスを5箇所、説明会を6箇所を実施し、またコンパクトなまちづくりを考えるシンポジウムを開催しています。

また、今回のパブリックコメントの実施に合わせ、市内16ヶ所において、昼間はオープンハウスを開き、夜間は説明会を実施し、市民の皆様へ周知とご意見を聞いているところであります。

この最終とりまとめは、今後の土地利用のあり方を示すものであり、今後、都市計画の制度改正や、開発関係の制度の見直しを進めていくこととなりますので広報やホームページ等を活用して情報発信を努めることとしております。そして必要に応じてシンポジウムや説明会などを行い、丁寧に市民に対応し、進めて参りたいと思っております。

(近藤委員)

当局のご努力には感謝申し上げますが、一人一人の該当する方々のいわゆる財産権を侵害するような大変重要な問題であると思います。十分な説明、そして理解、そのためには、ご努力だけではなく、もっと一人一人に焦点を当て、考えていただきたいと思います。規制すること先にありき、ルール化すること先にありきでは、住民の皆さんから理解を得られないし、信頼関係も生まれません。そして特に、地域の歴史や文化を尊重し、居住者の要望をしっかりと聞いていただく、これをしっかりと反映していただきたいと思います。まさにこれを出発点にいただかないと、このような施策はなかなか現場で進まないと思います。スケジュールありきではなく、改めてもっと慎重に検討を十分重ねていただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。

(五十嵐都市計画部長)

今のご質問に対するお答えとはちょっと違うかもしれませんが、今まで説明会をしているなかで、ちょっと誤解をされているのかなと思うところがあり、改めてお話をしたいと思います。

まず、今後数年すると、もう前橋市の世帯数もどんどん減っていくような状況になります。今でさえ空き家が増えており、数年後、世帯数がまた減っていくとなると空き家がどんどん増えていくことが想定されます。今回、まちのまとまりの中で、34条11号は継続し、それ以外のところでは、50戸連たんの制度がなくなりますということですが、例えば農地を潰して新たに家を建てることよりも、今ある建物が将来的に空き家になったときに有効活用することが大事なのかなと思っています。例えば私が市街化調整区域に家を持っていて、息子がお嫁さんと一緒に住むってことは多分ありえないと思います。そうすると、市街化調整区域の別の土地に家を建てる選択になります。私が亡くなると、そこは空き家になります。息子は別の家を持っているのに、その空き家はどうしますか。ずっと空き家になったら、みんな困ってしまいます。そういったところを流動化させていくことが非常に大事なのかなと思っています。今回ねらっているところの1つでもあるわけです。新たに農地を潰すのではなく、今ある不動産を流動化させていくことがねらいなので、その辺は誤解されているのかなと思っていて、私も心配しているところです。今までの説明会でもわかりやすくお話をしたつもりですが、なかなかご理解いただけないところがありますので、引き続き、地域に出向き、また関係団体に対してご説明を丁寧させていただきたいと思っていますので、よろしくお願いいたします。

(近藤委員)

ありがとうございます。いずれにしても、こういう施策を展開する場合には、もっと住民の皆さんにメリットがある、この地域に住んでいても安心できる、このようなメッセージをしっかりと表すことが大事だと思います。まちづくりは市民が安心して住み続けるための生活基盤をつくることです。持続可能な地域社会の基盤をつくることでもありますが、一人一人がこうした中身を理解できる、そして協力しよう、信頼しようとなる、これこそ私は行政が今進めるべきことであるということを改めて申し上げておきます。

(萩原委員)

本編11ページの公共交通ですが、公共交通とリンクしてまちのまとまりがあるかと思いますが、公共交通計画の令和8年度から令和12年度で運行本数や、時間帯等を政策的に引き上げるとありますが、実際5年間の計画はどのようになっているのか教えていただけますか。

(南雲課長補佐)

南雲と申します。ご質問ありがとうございます。11ページの図に南北に赤い路線がありますが、幹線軸として質の高い路線にしようという計画になります。前橋駅から北に向かっている路線については、日中既に1時間に4本運行している状況です。前橋駅から南に向かっている路線は1時間に2本程度でしたが、それを1時間に4本まで引き上げていこうという計画で、この4月から第1弾として、増便をしたところでございまして利用者は郊外部も含めて増加

していると伺っています。オレンジの路線が準幹線交通という位置付けをしてまして、1時間に2本まで、サービスレベルを引き上げていこうという計画になっています。まずは市街化区域、それから調整区域のまちのまとまりまで接続している路線もありますが、幹線軸をしっかりしていこうというのが、今後5ヵ年の計画内容になっています。ドライバーの確保なども必要になってくるので、そこを確保しながら順次引き上げていく計画になっています。

(萩原委員)

本数が増えることはわかりましたが、最終便が早くになってしまうので、それに関してもお願いできますか。

(南雲課長補佐)

おっしゃるとおりで、先ほど申し上げた渋川に向かう路線以外は、ほぼ20時までには最終便が終わる状況があるので、街なかから外に行く方面について最終便を遅くすることも公共交通計画のなかに盛り込んでおります。ただ、ドライバーの確保やコストがかかるので、バスだけに限らず、例えばタクシーをバスのように運行することなども含め、公共交通計画のなかで今後検討していく位置付けになっています。

4 その他

南雲課長補佐から、次回の審議会の日程については11月頃を予定しており議案等確定次第、委員の皆様へ連絡する旨の報告があった。

5 閉会 岡安都市計画課長