

前橋市土地利用のあり方に関する検討会議

〈参考資料〉 中間とりまとめ

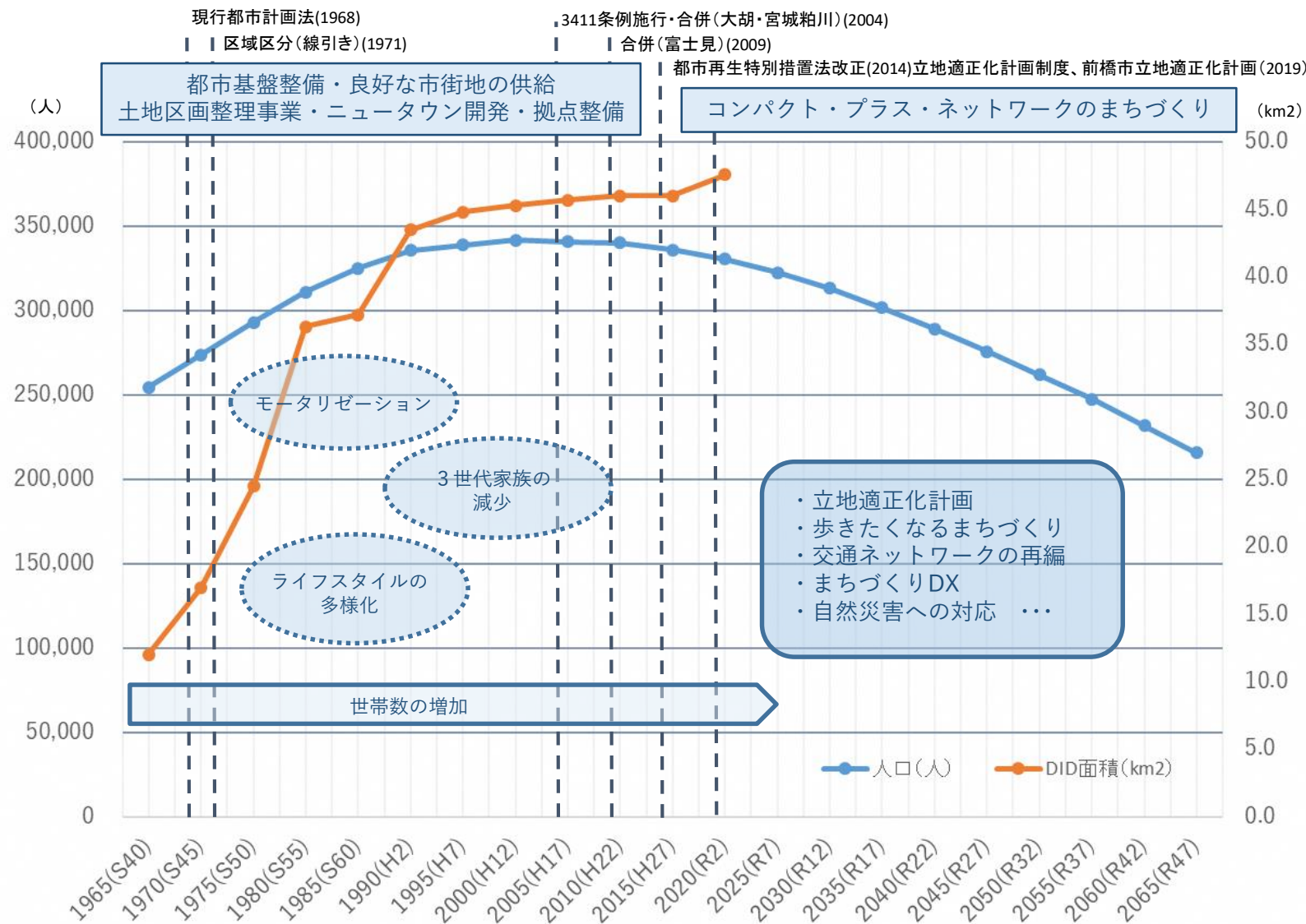
人口減少社会に対応した土地利用のあり方

1. はじめに -これまでの前橋市の都市計画/これから前橋市の都市計画-

これまでは、急速な人口増加、都市拡大圧力への対応が中心。



これからは、人口減少・超高齢化に対応し、持続可能な集約型都市構造の実現が求められる。

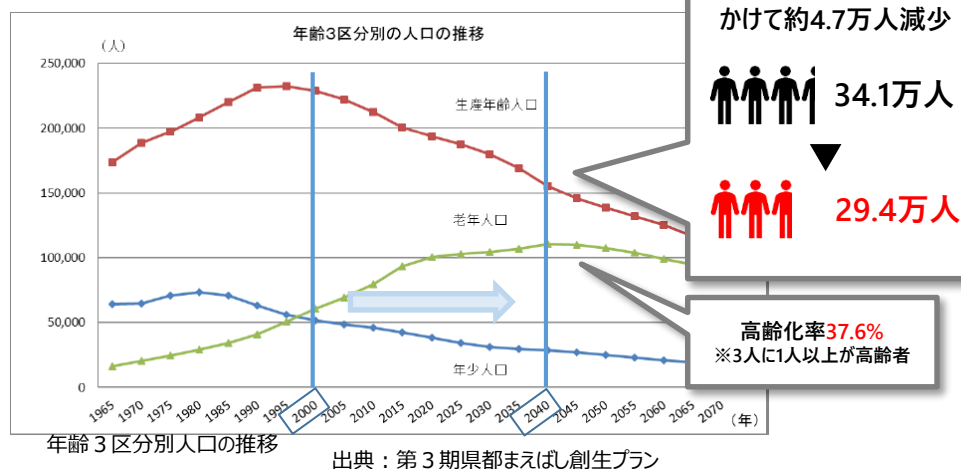


(出典) 第3期県都まえばし創生プラン

※1965年から2015年までは実績値、2020年以降は社人研による推計値

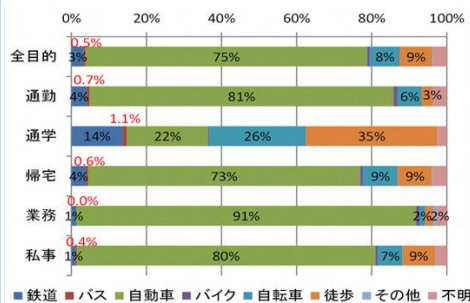
1. はじめに -前橋市の都市づくりの課題-

人口減少・少子高齢化の進行



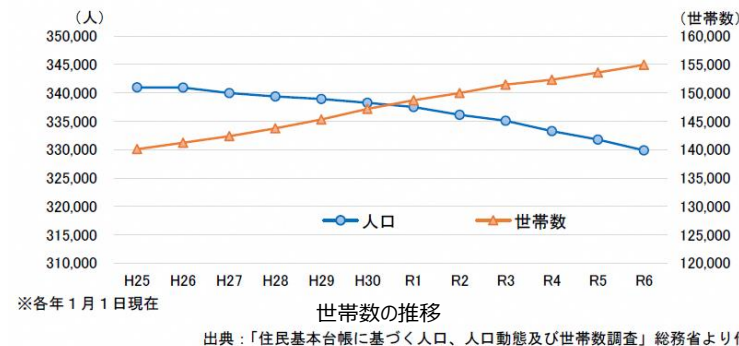
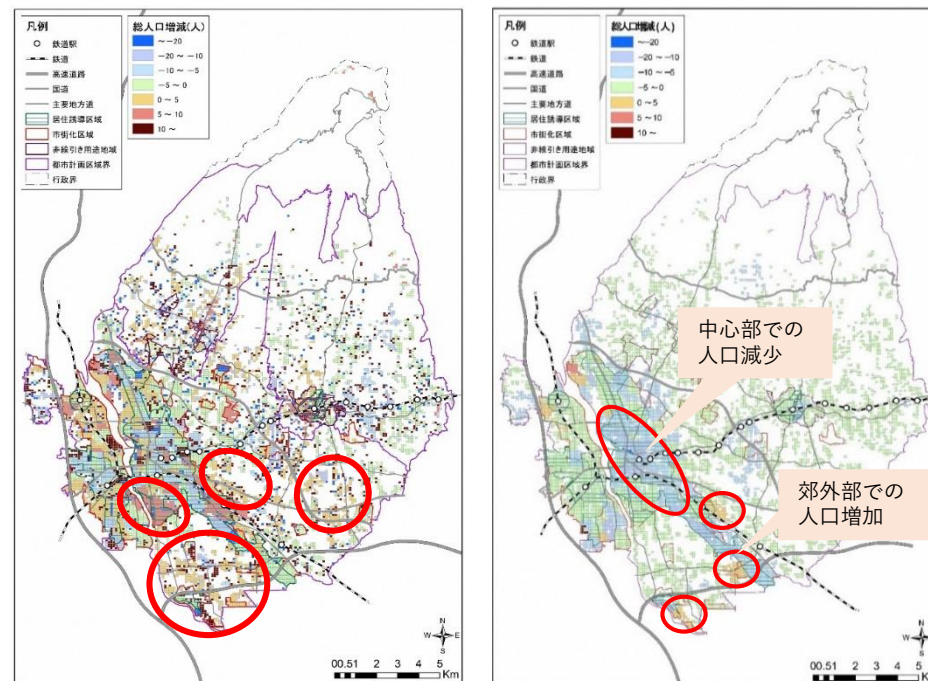
2010→2040 年少人口37.1%の減少、生産年齢人口は31.8%の減少、老年人口は42.5%の増加

公共交通の維持・活性化



自動車に過度に依存した生活行動と公共交通の維持が課題

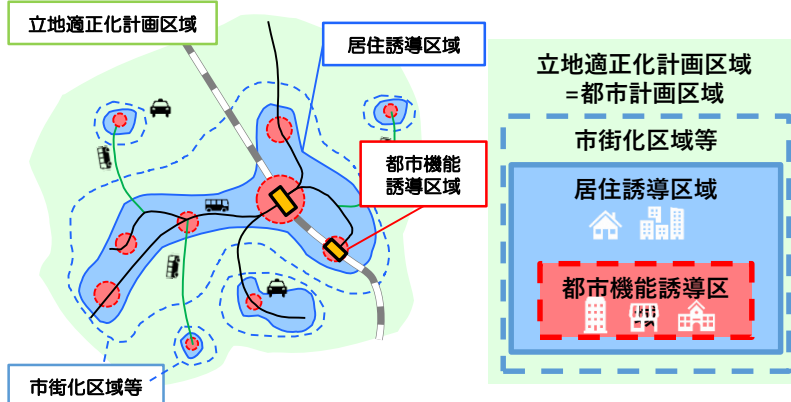
市街地の郊外化（スプロール）の進行



郊外への人口や都市機能の流出、無秩序な宅地化が進行

1. はじめに -前橋市立地適正化計画（H31策定、R6改訂）-

立地適正化計画



医療や福祉、商業施設などの都市機能施設や住宅などの居住施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図り、住民が公共交通によりこれらの都市機能施設へアクセスできるなど、公共交通と連携したまちづくりを進めるもの。

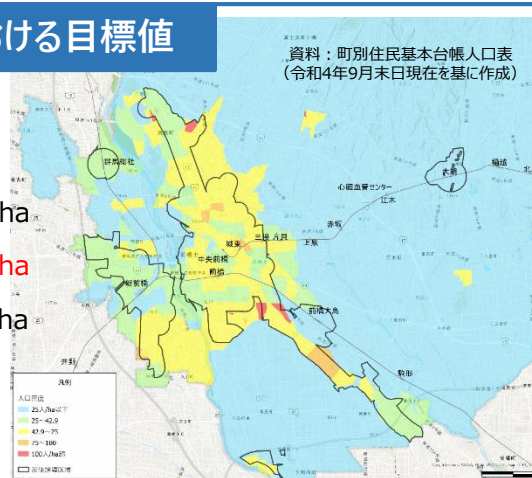
前橋市立地適正化計画における目標値

目標値：居住誘導区域内の人口密度

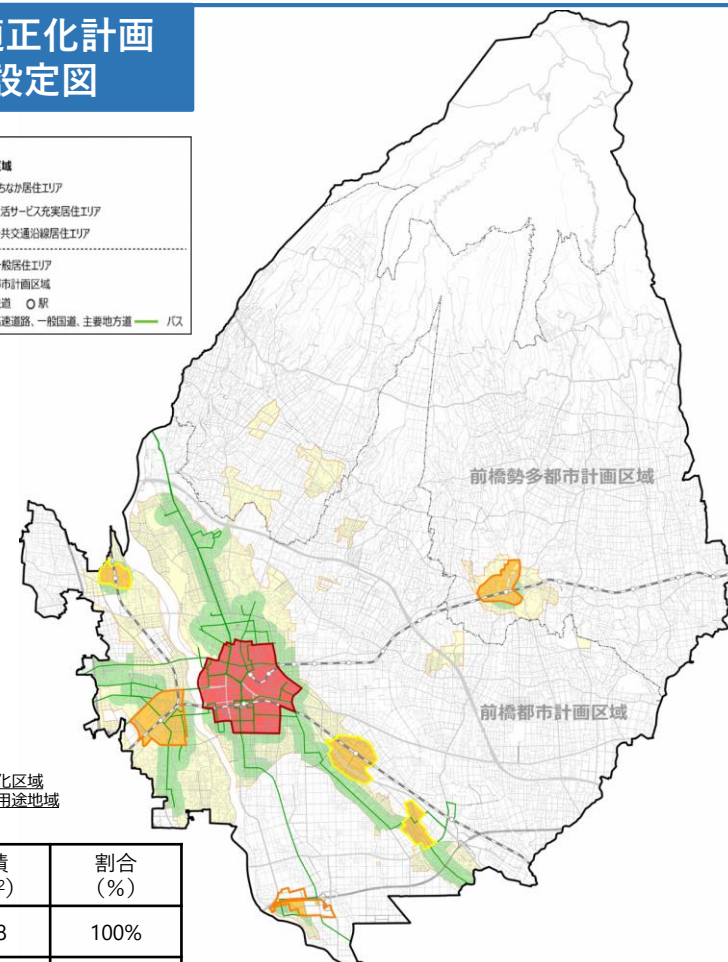
基準値（H29年・2017年） 42.9人/ha

現況値（R4年・2022年） **41.7人/ha**

目標値（R22年・2040年） 42.9人/ha



前橋市立地適正化計画 誘導区域設定図



	面積 (km ²)	割合 (%)
計画対象地域	54.8	100%
居住誘導区域	26.4	48%

居住や都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進

立地適正化計画の実効性向上に向けた更なる取り組みの強化が必要

2. 前橋市土地利用のあり方に関する検討会議

前橋市土地利用のあり方に関する検討会議の目的

立地適正化計画で設定された居住誘導区域への人口集積を進める上で、その他の区域における土地利用のあり方を策定するとともに、それを推進するための取り組むべき方策について検討することを目的とする。

これまでの検討内容

- R6.9 第1回検討会議 1. 人口減少社会に対応した土地利用の方向性について
2. 市民アンケート調査の実施について
- R6.10 コンパクトなまちづくりを考えるシンポジウム「次世代にも暮らしやすいまちづくりとは？」
- R6.12 第2回検討会議 1. コンパクトなまちづくりを考えるシンポジウムの開催について（報告）
2. 公共交通再生に向けた取り組みについて（交通政策課）
3. 前橋市の土地利用における現状、今後の方向性について
4. 市民アンケート調査の実施について
- R7.3 第3回検討会議 1. 市民アンケート調査結果について
2. 中間とりまとめ（案）について

検討の視点

- ・都市の活力を維持・向上していくために必要な土地利用のあり方（誘導方針）
- ・地域の活性化（コミュニティの形成）を進めていく上で必要な施策・方策
- ・安全で安心して市民が生活できるための土地利用のあり方（誘導方針）
- ・脱炭素社会の実現に向け、環境負荷が少ない市街地形成のあり方
- ・厳しい財政情勢が続くなかで、適切な維持管理に向けた土地利用のあり方
- ・市民生活の利便性との両立
- ・公共交通を活かした土地利用のあり方

R7取組内容

1. 推進方策の検討
土地利用推進方策の検討（都市計画関連法制度の活用等）
→市街化調整区域における土地利用制度の検討（開発許可制度）
→非線引き都市計画区域における土地利用制度の検討（特定用途制限地域）
2. 住民意見反映措置（説明会、パブリックコメント）
3. とりまとめ、報告書の作成

前橋市土地利用のあり方に関する検討会議委員

野澤 千絵	明治大学政治経済学部教授
松川 寿也	長岡技術科学大学大学院工学研究科准教授
森田 哲夫	前橋工科大学工学部建築・都市・環境工学群教授
吉田 樹	前橋工科大学学術研究員特任教授
眞庭 宣幸	群馬県住宅供給公社理事長
	群馬県都市計画課長
	前橋市都市計画部長
今井 有子	前橋商工会議所産業政策部長
矢端 晴美	農業生産法人有限会社ヤタファーム 取締役
米田 朗隆	株式会社日本政策金融公庫前橋支店 中小企業事業統轄
	前橋市政策推進課長
	前橋市交通政策課長
	前橋市産業政策課長
	前橋市にぎわい商業課長
	前橋市農政課長
	前橋市都市計画課長
	前橋市建築指導課長
	前橋市開発指導課長
	前橋市建築住宅課長
	前橋市市街地整備課長
	前橋市農業委員会事務局長

3. 人口減少社会に対応した土地利用のあり方

土地利用制度のパラダイムシフト ～人口減少社会における土地利用の役割～

昭和46(1971)年

区域区分

人口増加などを背景に拡大する都市のスプロール化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区域区分。

人口増加、都市の拡大

平成16(2004)年

3411条例施行

既存集落の活性化等を目的に、条例（3411 条例）で定めた区域内で、市街化調整区域における住宅の開発行為を許可

既存宅地制度の廃止、市町村合併

平成31(2019)年

立地適正化計画

人口減少下においても日常生活サービスの持続性と効率的な利用の向上に向けたコンパクト・プラスネットワークのまちづくり

人口減少・高齢化、インフラ老朽化など

都市をめぐる
社会・経済情勢の変化

人口減少

少子高齢化

社会資本の
老朽化

財政制約の
深刻化

災害の多発・
激甚化

ライフスタイル
の多様化

市街地の拡散
郊外化

公共交通の維持

自然環境・
農地の保全

コミュニティの
維持

問題意識：前橋市が直面している都市課題の解決に向けて土地利用はどうあるべきか

都市の「体質改善」として市全体の土地利用を「コンパクト・プラス・ネットワーク」型へと再編

目指す将来の方向

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

災害レジリエンスの向上

土地利用のあり方

「次世代にも暮らしやすいまちづくり」

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むことで、
現世代にも、そして次世代にとっても継続して暮らしやすいまちづくりを実現する

◇次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けた重点戦略

立地適正化計画の実効性の向上

立地適正化計画の実効性をより発揮し持続可能な次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に寄与するよう、取り組みの更なる拡充と計画の適切な評価・見直しを図っていくことが重要。地域公共交通計画をはじめ、様々な分野との政策連携を強化。

●コンパクト・プラス・ネットワークの深化

- ・「地域公共交通計画」をはじめ、関連する計画や様々な分野の政策との連携等を強化
- ・都市機能、居住誘導施策の更なる拡充について検討

●計画の的確な評価・見直し

- ・的確なモニタリング、評価による施策効果の検証
- ・人口動態や社会情勢の変化を考慮した適切な計画の見直し

重点戦略（その１） 新たな価値創出や都市課題解決に向けた土地利用を推進（都市マネジメント）

施策の方向性

都市課題の解決に向けて、市街化調整区域や非線引き都市計画区域の用途地域外などの郊外部においても、市全体での都市マネジメントの観点から、メリハリのある土地利用コントロールを推進。

①「まちのまとまり」の形成

- ・「まちのまとまり」の形成
一定の利便性の確保やコミュニティの維持により暮らしやすさを確保する「まちのまとまり」エリアを設定、地区計画制度を活用する等、郊外における地域の拠点としての形成を推進
- ・公共交通ネットワークの構築
「地域公共交通計画」と連携し、立地適正化計画における各拠点と「まちのまとまり」との公共交通ネットワークを構築

② 土地利用制度の適正運用

「まちのまとまり」エリアの持続性確保の観点から、土地利用制度の見直しを実施。

【市街化調整区域】

都市計画法第34条11号及び34条14号基準8-2（地域利便施設）に代わる、「まちのまとまり」の形成に資する新たな立地基準を検討

【非線引き都市計画区域】

公共交通と連携した「まちのまとまり」の形成、開発を抑制すべきエリアの明確化などの観点から特定用途制限地域の制限内容・区域指定のあり方を検討

重点戦略（その２） 将来にわたって暮らしやすいまちづくり

施策の方向性

次世代にも継続して暮らしやすいまちづくりを実現するため、地域のあるべき将来像を構築。市民・事業者と地域の将来像を共有し、まちづくりへの参加を促進。本市ならではの地域の特性・強みを集積し、様々な交流を通じたイノベーションの促進や、新たな価値の創出、多様な人材が安心して働ける環境を構築。激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりの実現に向けて、災害レジリエンスの向上に資する土地利用を推進。

③ 市民・事業者への理解促進

- ・地域のあり方を企画、提案できる取り組みを推進
- ・地域の目指すビジョンを整理、共有、発信
- ・稼ぐ力の創出や産業・イノベーションの促進に資する土地利用を推進
- ・3D都市モデルの活用など、まちづくりDXの取り組みを積極的に推進

④ 安全なまちづくりに資する土地利用

- ・地域における災害リスクに対する評価の実施
- ・ハード・ソフト両面での防災・減災対策等により被害を軽減
- ・災害ハザードエリアにおける開発の抑制