

## 第 6 3 回

# 前橋市都市計画審議会議案

## 目 次

- 1 前橋都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田町中心拠点地区の決定）について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1  
（1号案件）
- 2 前橋都市計画高度利用地区の変更（千代田町中心拠点地区の決定ほか1地区）について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7  
（1号案件）
- 3 前橋都市計画道路の変更（3・4・100号西善玉村線の変更ほか1路線）について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10  
（1号案件）

1号案件	:都市計画法第19条第1項の規定により、前橋市が定める都市計画（付議案件）画に関する議案（前橋市決定）
2号案件	:都市計画法第18条第1項の規定により、群馬県が前橋市に意見（諮問案件）を聴き、定める都市計画に関する議案（群馬県決定）
3号案件	:都市計画法以外の法令により、都市計画審議会の議を経ること等（付議案件）を求められている性質の議案（建築基準法第51条ただし書きに（諮問案件）よる敷地位置指定等）
4号案件	:法令に定めはないが、本市の都市計画を行う上で、市長が都市計画（諮問案件）画審議会の意見を聴くことが必要と判断して提出する議案
5号案件	:都市計画法第21条の5第2項の規定により、計画提案の素案に（諮問案件）ついて都市計画審議会に意見を聴く必要がある議案

※付議案件：都市計画法及び他の法令によりその権限に属された事項（議決を要するもの）の調査審議を行うもの

※諮問案件：他の法令によりその権限に属された事項（審議を要するもの）及び市長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議を行うもの



諮問第1号

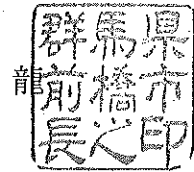
前橋市都市計画審議会 様

前橋都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田町中心拠点地区の決定）について

前橋都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田町中心拠点地区の決定）について、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

令和4年5月11日

前橋市長 山 本



## 第1号議案

前橋都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田町中心拠点地区の決定）について（付議）

諮問第1号により前橋市長から諮問がありましたので、次のとおり審議会の議決を求めます。

令和4年5月27日

前橋市都市計画審議会会長

前橋都市計画第一種市街地再開発事業の決定（前橋市決定・案）

都市計画千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称		千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業						
面積		約 2.7ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備考 整備済 幅員( )内は施行地区内を示す。	
		幹線道路	都市計画道路 3・3・11号前橋渋川線		27m (13.5m)	約 110m		
		幹線道路	都市計画道路 3・4・12号公園通線		20m (10m)	約 150m		
		区画道路	市道 02-382号		6m	約 90m		
		区画道路	市道 02-384号		6m	約 80m		立体道路予定 約 30m
		区画道路	市道 02-386号		8~9m	約 150m		整備済
		区画道路	市道 02-388号		9~10m	約 210m		
		区画道路	市道 02-390号		6m	約 80m		
	下 水 道	都市計画前橋公共下水道により整備済						
	その他の公共施設	広場 約 1,200 m <sup>2</sup>						
建築物の整備に関する計画	街区	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	備 考	
		建築面積	延べ面積※	建築面積の割合	延べ面積の割合			
	西街区	おおむね 7,400 m <sup>2</sup>	おおむね 31,300 m <sup>2</sup> (おおむね 36,300 m <sup>2</sup> )	約 7.1/10	約 30.1/10	業務施設 商業施設 駐車場 共同住宅 教育文化施設	※数値は容積率対象面積 ( )内は総床面積	
	東街区	おおむね 4,700 m <sup>2</sup>	おおむね 17,800 m <sup>2</sup> (おおむね 21,200 m <sup>2</sup> )	約 6.3/10	約 23.7/10			
	合計	おおむね 12,100 m <sup>2</sup>	おおむね 49,100 m <sup>2</sup> (おおむね 57,500 m <sup>2</sup> )	約 6.8/10	約 27.4/10			
<p>○高度利用地区の制限内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 最高限度 60/10、最低限度 20/10</li> <li>・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 8/10 (ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。)</li> <li>・建築物の建築面積の最低限度 200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>※建築基準法第59条第1項各号に該当する建築物にあっては、この限りではない。</p>								

建築敷地の整備 に関する計画	街区	建築敷地面積	整備計画
	西街区	おおむね 10,400 m <sup>2</sup>	前橋市のまちづくりの指針に沿った土地利用やオープンスペースを確保することで、居心地の良い屋外空間を創出する。
	東街区	おおむね 7,500 m <sup>2</sup>	
	合計	おおむね 17,900 m <sup>2</sup>	
住宅建設の目標		戸数	備考
		—	

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

#### 理由

中心商業地の地域活性化の一環として、市街地再開発事業の実施により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り、都市の健全な発展と秩序ある整備を行うため本案のとおり決定する。

前橋都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田町中心拠点地区の決定）に係る  
公述意見に対する前橋市見解

意見の要旨	前橋市見解
<p>前橋市には、プロ・アマチュアスポーツや高校生等によるソーラーカー、電気自動車レースなどの競技団体が多く集まっている。これらの団体による集客力を活かした取り組みについて意見を述べる。</p> <p>現在、各競技団体のチケット販売は窓口が分散していたり、取り扱いがコンビニやインターネットだけであったりして不便な状態である。そのため、窓口を集約したチケットセンターの設置を提案する。これにより、売り上げや観客動員の増加が見込まれる。</p> <p>8番街区については、既存大型商業施設のみとし、新たな商業施設の建設は不要である。それ以外の施設としては、アスリートや市民が利用できる温浴施設、天候に左右されない大屋根、地ビールを取り扱うビアホール、居酒屋施設を提案する。</p> <p>なお、市の計画では、100台の地下駐車場を予定しているとのことであるが、既存の周辺駐車場を活用することとし、新たな駐車場の整備は不要である。</p> <p><b>【その他提案事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内関係放送局の共同運営によるオープンスタジオを設置し、競技中継やイベント等に活用する。</li> <li>・千代田町中心拠点地区の市街地に各競技団体の活動本拠地を集約し、練習場所の確保や選手と市民の交流イベントを実施する。</li> <li>・電気自動車、自転車ロードレースの整備作業の公開やグリーンドーム前橋を活用した競技会を開催する。</li> </ul> <p>市街地再開発事業においては、提案した施設のみとし、その他のオフィスビル、マンション、駐車場は他の空き地において民間活力によって整備すべきと考える。</p>	<p>前橋市では、人口減少・超高齢社会に向けた持続可能なコンパクトなまちづくりの実現のため、民間主導型の効果的な都市機能の更新と連鎖的な再開発事業を促すことを目的とし、平成27年5月に「前橋市市街地総合再生計画」（以下「再生計画」という。）を策定している。</p> <p>8番街区周辺（千代田町中心拠点地区）は、再生計画の重点施策区域に位置し、整備方針として「新たなにぎわいの発信拠点づくり」が掲げられ、現在の駐車場として利用されている状況を踏まえつつ、商業系、業務系、文化交流系、及び居住系機能の導入が想定されている。</p> <p>今回、都市計画に決定する建築物の主要用途は、業務施設、商業施設、駐車場、共同住宅、及び教育文化施設であり、再生計画に想定される導入機能と整合するものである。</p> <p>なお、具体的な事業内容については、都市計画決定後に区域内の土地所有者等により設立される市街地再開発組合（施行者）によって検討、計画されることになる。</p> <p>また、駐車場の台数については、具体的に都市計画に定めるものではないが、周辺の既存駐車場の活用を前提として、現在の稼働状況や必要台数の算定を基に整備台数（約100台）を想定しているものであり、事業実施段階においては、事業内容と併せて規模、配置等の詳細な検討がなされることになる。</p>

前橋都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田町中心拠点地区の決定）に係る意見書に対する前橋市見解

- 1 意見書番号 1
- 2 意見書の要旨及び前橋市の見解は次のとおり

意見の要旨	前橋市見解
風紀が悪くならないように、教育的に価値のある建物をお願いしたい。	決定を予定する都市計画の案では、図書館及び学校等を想定した「教育文化施設」を建築物の主要用途の一つとしており、本事業区域において、学びの場の創出を計画するものである。





諮問第2号

前橋市都市計画審議会 様

前橋都市計画高度利用地区の変更(千代田町中心拠点地区の決定ほか1地区)について

前橋都市計画高度利用地区の変更(千代田町中心拠点地区の決定ほか1地区)について、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

令和4年5月11日

前橋市長 山 本



## 第2号議案

前橋都市計画高度利用地区の変更(千代田町中心拠点地区の決定ほか1地区)について (付議)

諮問第2号により前橋市長から諮問がありましたので、次のとおり審議会の議決を求めます。

令和4年5月27日

前橋市都市計画審議会会長

前橋都市計画高度利用地区の変更(前橋市決定・案)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面積 (約 ha)	建築物の 延べ面積 の敷地面 積に対す る割合の 最高限度	建築物の 延べ面積 の敷地面 積に対す る割合の 最低限度	建築物の 建築面積 の敷地面 積に対す る割合の 最高限度	建築物 の建築 面積の 最低限 度	備考
高度利用地区 (前橋駅周辺地区)	8.0	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	既決定 S56.5.26
高度利用地区 (千代田町5番街)	0.6	65/10 以下	25/10 以上	7/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	変更
高度利用地区 (千代田町中心拠 点地区)	2.7	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	追加
合 計	11.3					
<p>(注)ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあつては、2/10 を加えた数値とする。</p>						

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

千代田町中心拠点地区は、当該地区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、高度利用地区を指定する。

千代田町5番街地区は、千代田町中心拠点地区の指定に伴い、区域を変更する。



諮問第3号

前橋市都市計画審議会 様

前橋都市計画道路の変更（3・4・100号西善玉村線の変更ほか1路線）について

前橋都市計画道路の変更（3・4・100号西善玉村線の変更ほか1路線）について、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

令和4年5月11日

前橋市長 山 本



### 第3号議案

前橋都市計画道路の変更（3・4・100号西善玉村線の変更ほか1路線）について（付議）

諮問第3号により前橋市長から諮問がありましたので、次のとおり審議会の議決を求めます。

令和4年5月27日

前橋市都市計画審議会会長

前橋都市計画道路の変更（前橋市決定・案）

1. 都市計画道路中3・4・100号西善玉村線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・100	西善玉村線	前橋市西善町	前橋市力丸町	前橋市西善町	約1,820m	地表式	2車線	16m	自動車専用道路と立体交差1箇所 幹線街路と平面交差2箇所	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

2. 都市計画道路中3・4・37号江田町線を廃止する。

理由

前橋都市計画道路3・4・100号西善玉村線は、都市計画道路3・3・78号昭和大橋大胡線を起点とし、玉村町境までを南北につなぐ幹線街路である。

本路線の円滑な交通を確保するため、市道00-104号との交差点部に右折車線を設け、一部区間の幅員を16mから17mに変更する。また、これに併せて交差点付近の線形を変更する。

前橋都市計画道路3・4・37号江田町線は、主要幹線道路である3・4・38号江田天川線と3・3・10号江田天川大島線を結ぶよう計画された地区幹線道路である。

本市では、人口減少社会の到来、環境意識の高まりなどの社会情勢の変化などにより、新たな将来都市像を実現するためのまちづくりを効率的かつ戦略的に進めるため、未整備となっている都市計画道路の必要性の検証を行った。この結果、本路線は都市計画決定当時に比べて必要性が大きく低下し、廃止しても道路ネットワーク上支障がないことから、本路線全線を廃止する。

都市計画道路新旧対照表

(変更前)

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	車線の数	幅員	
幹線街路	3・4・37	江田町線	前橋市 江田町 字勝呂	前橋市 江田町 字下り 柳	前橋市 江田町 字田中 境	約590m	地表式	2車線	16m	幹線街路と 平面交差2 箇所	
	3・4・100	西善玉村 線	前橋市 西善町	前橋市 力丸町	前橋市 西善町	約 1,820m	地表式	2車線	16m	自動車専用 道路と立体 交差1箇所 幹線街路と 平面交差2 箇所	

(変更後)

種別	名称		位置			区域	構造				備考	
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	車線の数	幅員		地表式の区間における鉄道等との交差の構造
幹線街路	3・4・37	江田町線	廃止									
	3・4・100	西善玉村 線	前橋市 西善町	前橋市 力丸町	前橋市 西善町	約 1,820m	地表式	2車線	16m	自動車専用 道路と立体 交差1箇所 幹線街路と 平面交差2 箇所		