

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居住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「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」として、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
- ・富士見都市計画区域

※富士見都市計画区域は、合併10年後の平成31年（2019年）を踏まえた都市計画区域の見直しを予定していることから、段階的に設定します。

計画期間

おおむね20年後を見据えた平成52年（2040年）を計画期間とします。

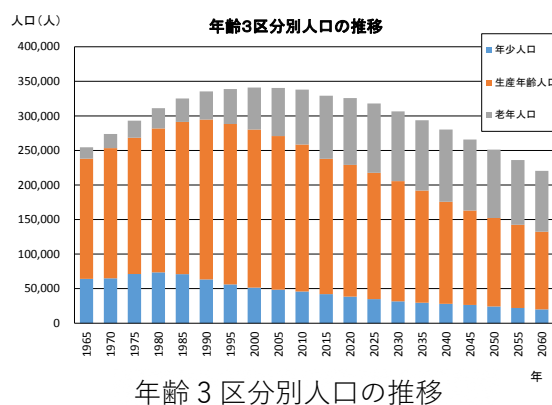
1. 前橋市を取り巻く状況

前橋市は、平成12年（2000年）をピークに人口減少が始まり、おおむね20年後の平成52年（2040年）には、人口約28万人、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、税収減や扶助費の増大、公共交通や各都市機能の利用者減による施設維持など、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。

今後のまちづくりの考え方

- 公共交通を利用して過度に自動車に頼らない移動しやすい生活環境の形成が必要となります。
- 都市機能施設の集積により日常生活サービス機能の持続性と効率的な利用の向上が必要となります。
- 公共施設の再編、効率的な維持管理により財政負担を抑制し、社会構造のニーズに合わせた行政サービス提供の向上が必要となります。



「コンパクトシティ・
プラス・
ネットワーク」
のまちづくり

2. 前橋市のまちづくりの基本方針

全体まちづくり方針

『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ある居住の推進」

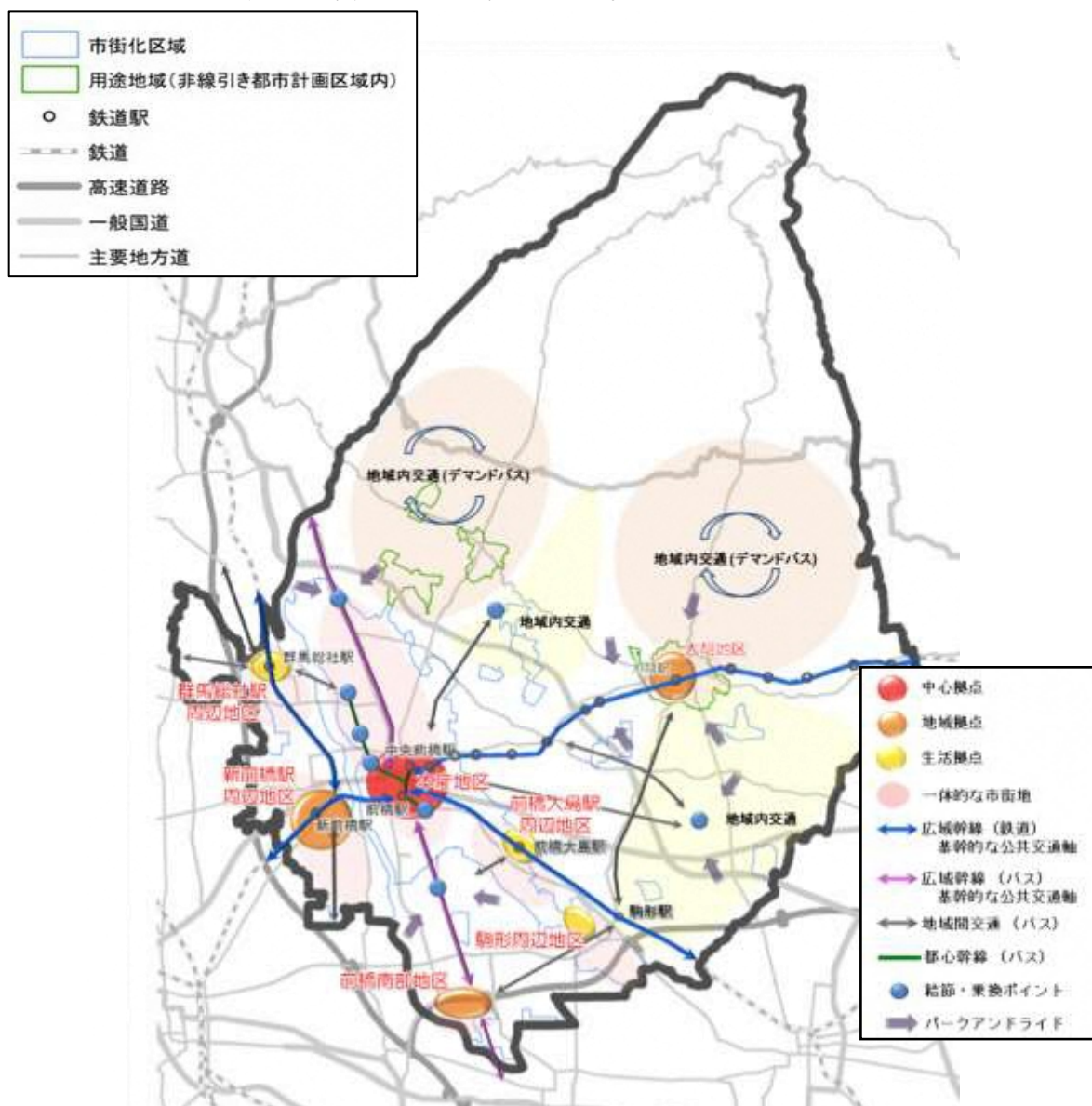
それぞれの地域の拠点における医療や福祉、商業といった都市機能の集積性を高め、周辺における居住を誘導するまちのコンパクト化を推進します。

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」

地域公共交通網形成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

3. 目指すべき将来都市像

(1) 都市機能誘導区域のまちづくり方針

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

大胡地区（地域拠点）

前橋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

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

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

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

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

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

(2) 居住誘導区域のまちづくり方針

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

① 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

③ 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

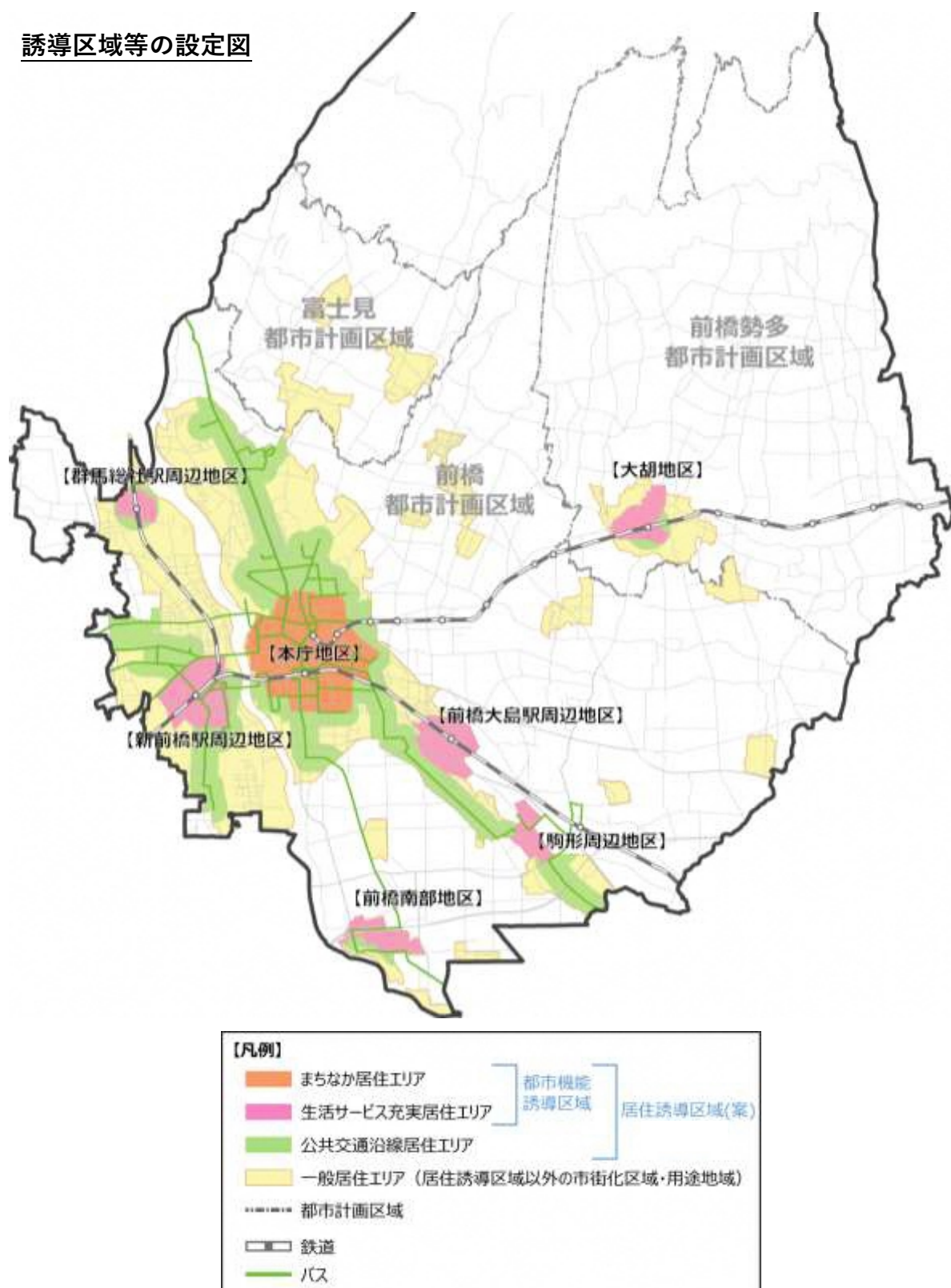
② 生活サービス充実居住エリア

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の生活ニーズを満たすことが出来るエリア

④ 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（居住誘導区域外）

誘導区域等の設定図



※土砂災害特別警戒区域や災害危険区域等、災害リスクの観点から、一部居住誘導区域（案）に含まない区域がある。

※設定図に示すバス路線は、前橋市地域公共交通網形成計画（案）に示される「広域幹線」と「都心幹線」、及び現状において運行本数が一定以上の主要なバス路線を表示している。

※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地域を除く。

4. 居住誘導に向けた施策

まちづくり方針に基づき「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せる」まちを創るためには、良好な住環境を創出するに資する都市基盤の整備と、居住誘導のターゲットである、自動車に依存しない生活を望む高齢者、結婚・子育てを機に引っ越しを考えている若者層、転勤や就職による市外（特に東京都市圏）からの転入者を居住誘導区域に誘導するための有効策を高めることが求められます。

居住誘導施策は、これらの考えに基づき、以下の方向性に即して、前橋市の居住誘導に係る既存施策を中心として展開するものとして設定します。

施策 方向性①

居住誘導区域の住環境を整備する

居住誘導区域内の都市基盤を整備する施策

- ・「前橋市市街地総合再生計画」による市街地整備の推進
- ・土地区画整理事業による良好な住環境の創出

良好な住まいの取得を支援する施策

- ・空き家等に関する補助制度
- ・中心市街地住宅転用促進事業
- ・学生等向け中心市街地居住促進事業

施策 方向性②

居住誘導区域へターゲットを誘導する

市外からの転入者の居住誘導区域への誘導を促進する施策

- ・若年者の市内就職支援制度
- ・地域公共交通網形成計画により推進される転入者への自動車に依存しない生活の周知、自動車以外の交通手段を利用しやすい地域への誘導（モビリティマネジメント）

市内居住者の居住誘導区域への居住を促進する施策

- ・居住誘導区域外での住宅に関わる開発・建築等の届出制度による区域内への住宅開発の誘導
- ・地域公共交通網形成計画により推進される自動車に依存しない生活の周知、自動車以外の交通手段を利用しやすい地域への誘導（モビリティマネジメント）【再掲】
- ・学生等向け中心市街地居住促進事業【再掲】
- ・中心市街地住宅転用促進事業【再掲】

5. 定量的な目標値

本計画での居住誘導に向けた施策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」をそれぞれ設定します。

目標値の目標年次については、設定する指標の特性（土地利用施策による効果の発現には長期間を要するが、公共交通施策は比較的短い期間での効果発現が期待できるなど）をふまえ設定するものとします。

居住誘導に向けた施策により目指す目標値 (アウトプット指標)	目標値の達成により期待される効果 (アウトカム指標)
①居住誘導区域内の人口密度 居住を誘導するための施策を推進することで、利便性の高い居住誘導区域では一定の人口密度が保たれることを目標とします。 < 目標値 > ・平成 29 年（2017 年） 42.9 人/ha ・平成 52 年（2040 年） 42.9 人/ha	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生活できるようにな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。 < 目標値 > ・平成 30 年（2018 年） 3.16 日/5 日 ・平成 52 年（2040 年） 4.0 日/5 日
②市民一人当たりの年間公共交通利用回数 地域公共交通網形成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、公共交通の利用回数が増えることを目標とします。 < 目標値 > ・平成 28 年度（2016 年度） 57 回/年 ・平成 34 年度（2022 年度） 59 回/年	②「魅力的な住環境の整備」の評価 取り組みの進展により、暮らしやすくなったことを実感できるように「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」と感じる市民が増加することを目標とします。 < 目標値 > ・平成 30 年（2018 年） 80.8%※ ・平成 52 年（2040 年） 90%※ ※市民アンケートにて、「感じる」、「まあまあ感じる」と回答する割合

6. 届出制度について

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、これらの行為に着手する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
- ・ 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】

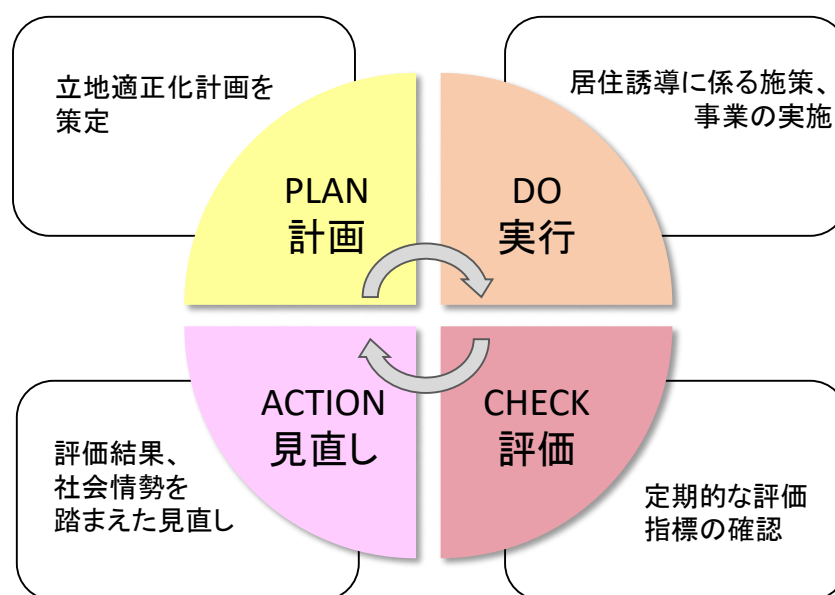
- ・ 3戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



7. 計画の進捗・管理

立地適正化計画では、定期的に当該計画の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モニタリング

前橋市立地適正化計画（居住誘導区域）素案 ～概要版～

平成 30（2018）年 9 月

前橋市 都市計画部 都市計画課・市街地整備課