

## 4. 都市機能誘導区域

---

## 4-1 区域の設定方針

都市機能誘導区域とは、都市の骨格構造の『中心拠点、地域拠点、生活拠点』において医療や福祉、商業などの都市機能施設の立地を誘導すべき区域です。

区域設定に当たっては、土地利用の実態や公共交通施設、都市機能施設を踏まえ、基幹公共交通の結節点である鉄道駅やバス停の周辺を中心に地域としての一体性の観点から設定します。

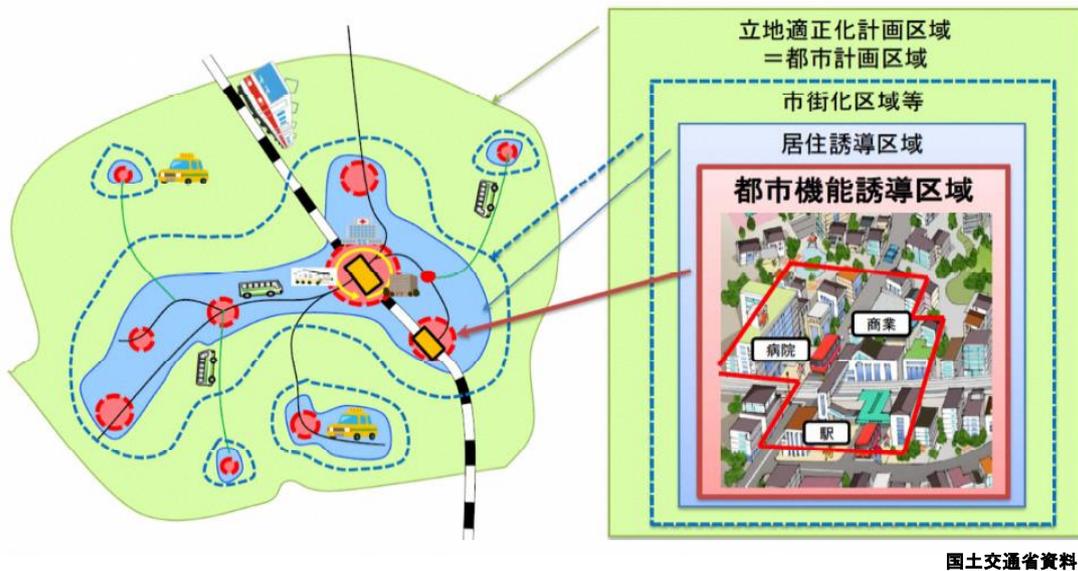


図 4-1 都市機能誘導区域のイメージ

「改正都市再生特別措置法等について」国土交通省より

本市では、国の手引きで示された地域としての一体性の観点を踏まえた設定を行うために、拠点地区ごとに都市機能施設の分布状況や既存計画との整合性等から、都市機能誘導区域を検討するための一体的な地域としての「まとまり」を設定し、その上で地形地物や行政界等で具体的な境界線を設定するという2段階で設定しました。

## (1) 一体的な地域としてのまとまりの設定方法

7つの拠点は、周辺部と比較すると一定程度の都市機能施設が立地している状況ですが、全ての拠点において高密度に都市機能施設が立地しているわけではなく、限られた範囲にまとまっている拠点も存在していることから、まず、①. **都市機能の分布状況\***から機能が集積するおおむねの「まとまり」をとらえます。

※中心点からの都市機能の分布状況から機能が集積する概ねの範囲（中心点から〇〇m）を設定

その上で、②. **用途地域の指定状況**、③. **既存計画での区域指定状況**、④. **公有地の有無**の視点から、①. で定めたおおむねの範囲を踏まえて、当該地区の一体的な地域としての「まとまり」を設定します。（詳しくは資料編 135 ページを参照してください。）

なお、以下の区域については、災害リスク等を総合的に勘案し、除くこととします。

- ・土砂災害特別警戒区域 ・災害危険区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険箇所 ・土石流危険溪流 ・土石流危険区域 ・家屋倒壊等氾濫想定区域

表 4-1 各視点の判断基準とまとまり設定への反映方法

視点	判断基準	まとまり設定への反映方法
②. 用途地域の指定状況	都市機能施設の立地を誘導しやすい商業、近隣商業地域は、①で定めたおおむねの範囲と比較し、範囲内に収まっているのか、外側まで広がっているのか。（ただし、道路沿いに設定された近隣商業地域が広範囲に広がる場合には、一体的なまとまりとは考えにくいことから除外）	①の外側まで広がっている場合には、外側までのまとまりを考慮
③. 既存計画での区域指定状況	既存計画で位置づけられた区域は、①で定めたおおむねの範囲と比較し、範囲内に収まっているのか、外側まで広がっているのか。	①の外側まで広がっている場合には、外側までまとまりを考慮
④. 公有地の有無	都市機能誘導施設の種地となる公有地や公共事業予定地は、①の範囲内や周辺部に存在するのか。	①の周辺部に存在する場合には、周辺部までまとまりを考慮

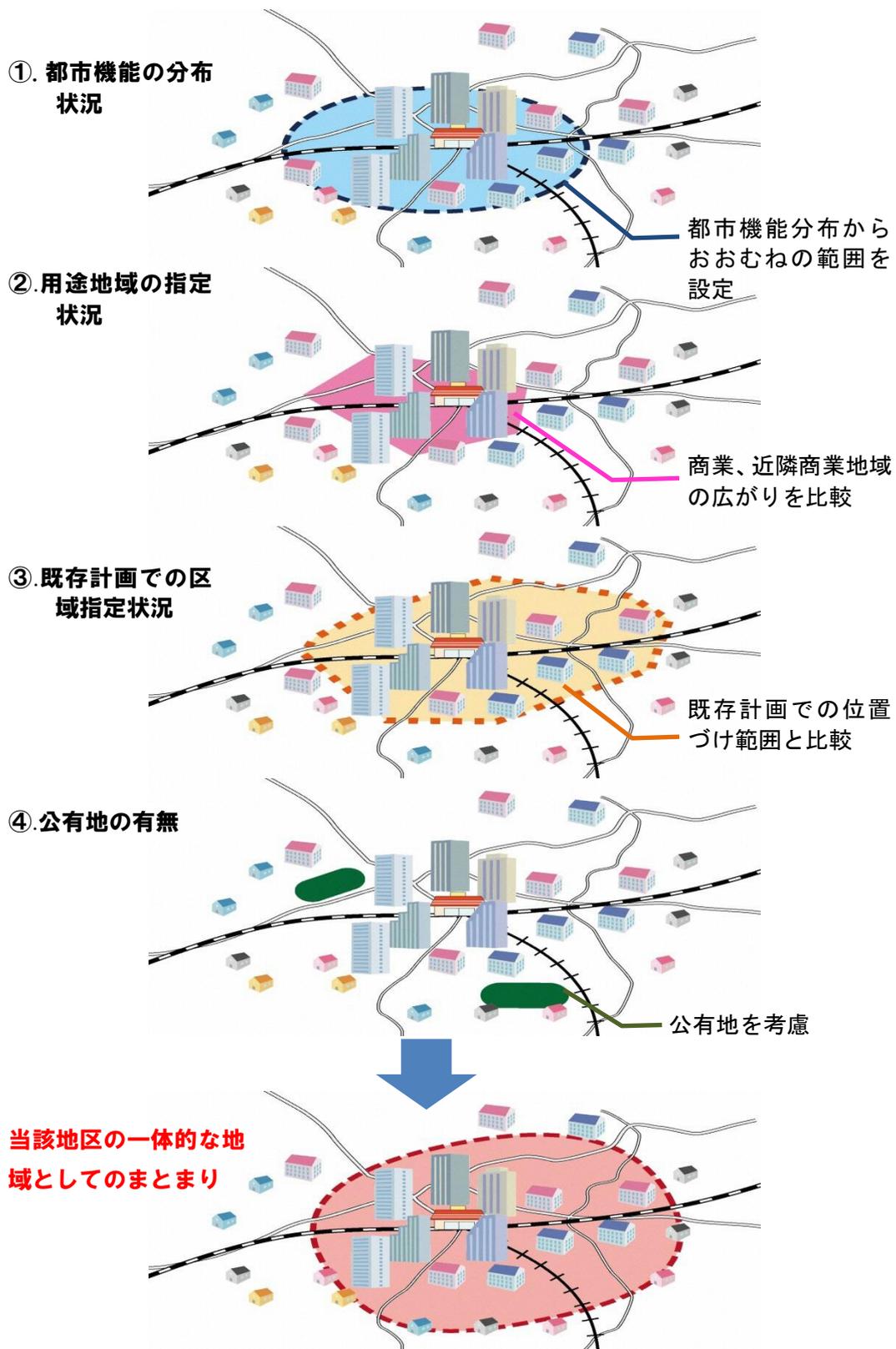


図 4-2 一体的な地域としてのまとめの設定のイメージ

## (2) 境界線の設定方法

(1) で設定した一体的な地域としてのまとまりに対して、具体的な境界線を以下の①～⑥の地形地物や町境界等により区域を設定します。なお、付近に複数の区域境界候補が存在する場合には、以下の優先順位に基づき都市機能誘導区域を設定します。

- ①市境、市街化区域・市街化調整区域の境
- ②川・線路
- ③国道
- ④県道等
- ⑤町丁目境界（町境により、一体的な区域として選定できない場合には、「⑥市道、用水路、用途地域」を優先する）
- ⑥市道、用水路、用途地域

1

2

3

4

5

6

7

8

資

## 4-2 都市機能誘導区域の設定

### (1) 本庁地区

本庁地区の都市機能誘導区域の境界線を、一体的な地域としてのまとまりの近傍にある複数の境界候補から、優先順位に基づき、以下の通り設定します。

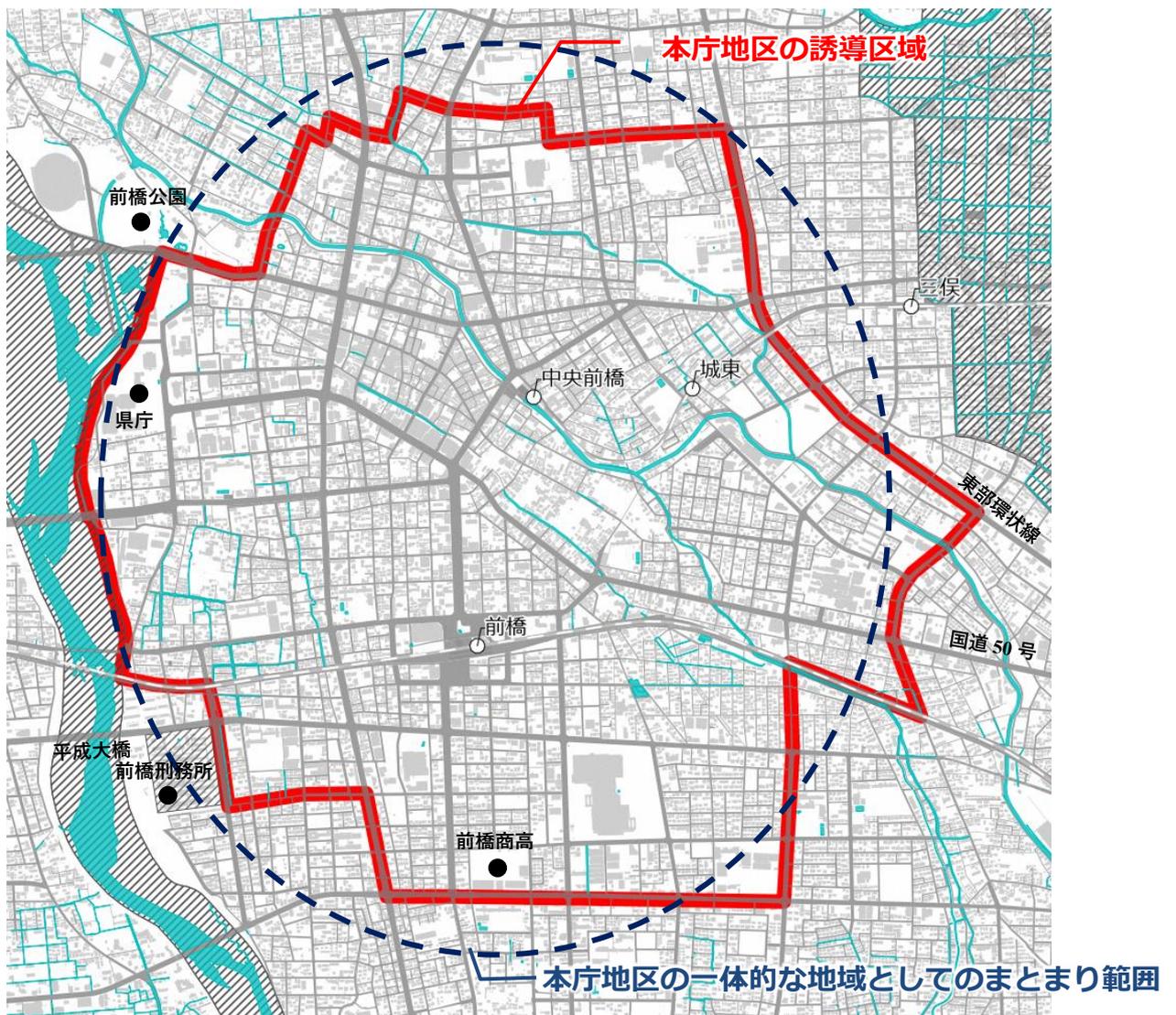


図 4-3 本庁地区の都市機能誘導区域

## (2) 新前橋駅周辺地区

新前橋駅周辺地区の都市機能誘導区域の境界線を、一体的な地域としてのまとまりの近傍にある複数の境界候補から、優先順位に基づき、以下の通り設定します。

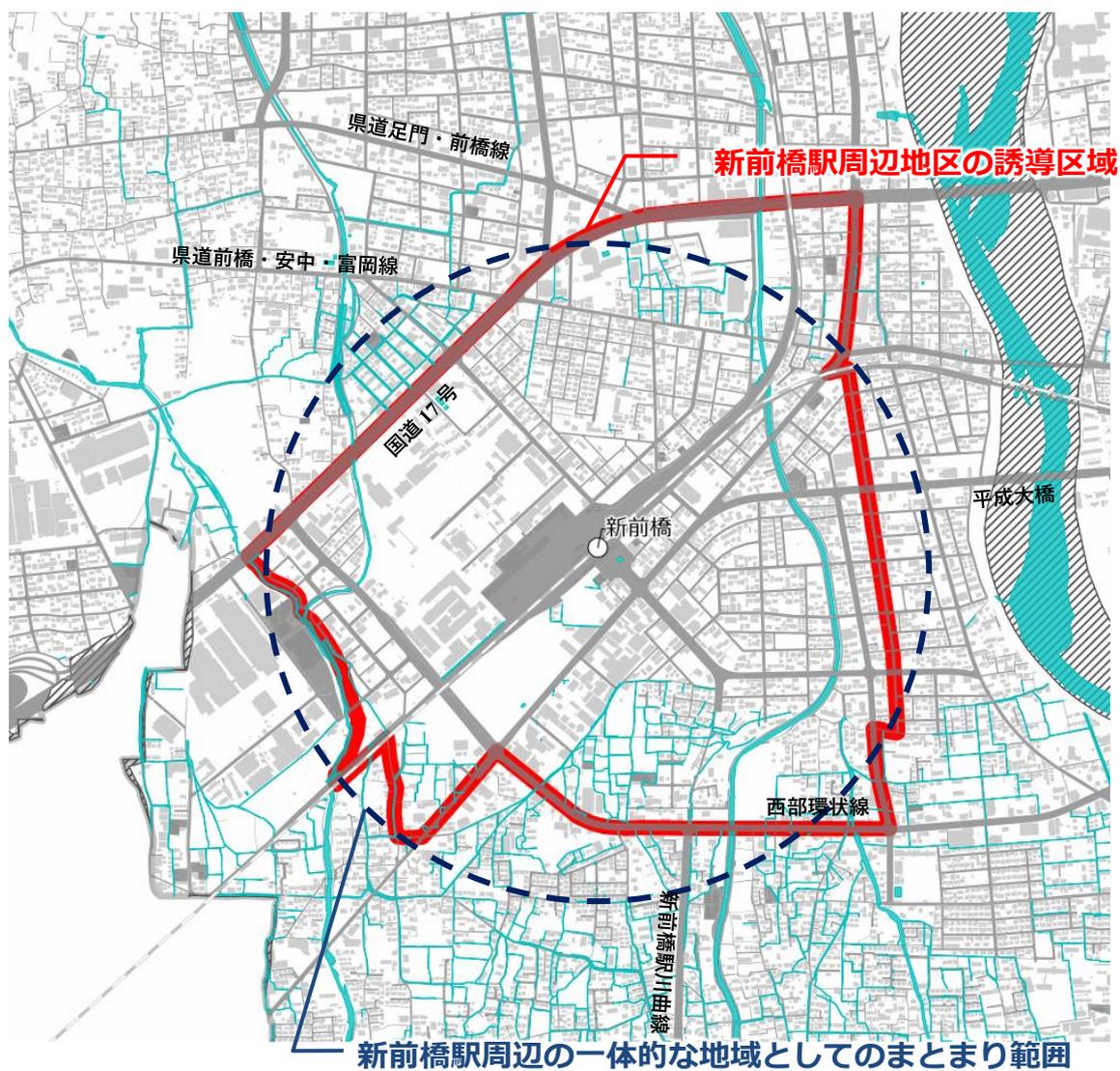


図 4-4 新前橋駅周辺地区の都市機能誘導区域

### (3) 大胡地区

大胡地区の都市機能誘導区域の境界線を、一体的な地域としてのまとまりの近傍にある複数の境界候補から、優先順位に基づき、以下の通り設定します。

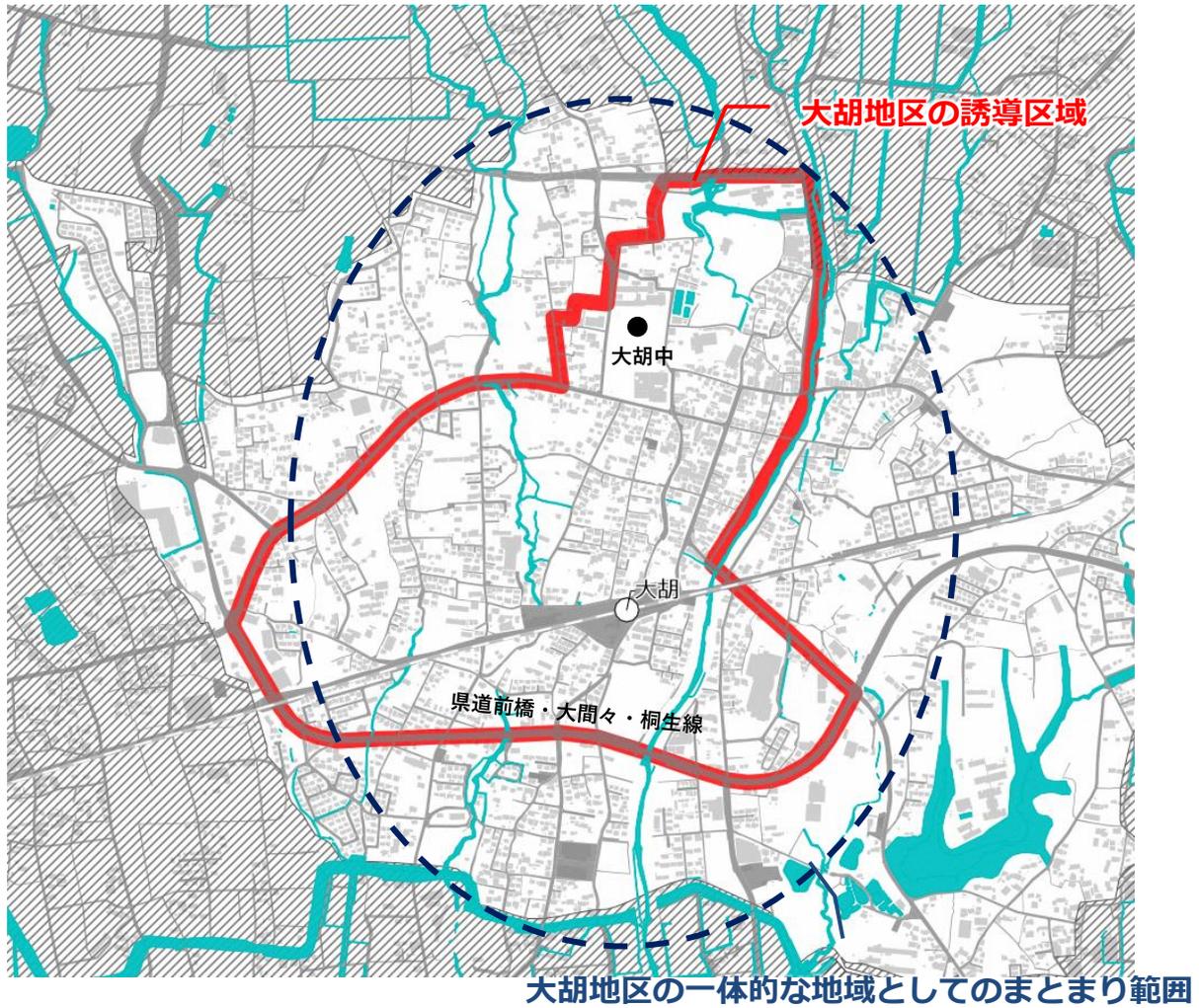


図 4-5 大胡地区の都市機能誘導区域

#### (4) 前橋南部地区

前橋南部地区の都市機能誘導区域の境界線を、一体的な地域としてのまとまりの近傍にある複数の境界候補から、優先順位に基づき、以下の通り設定します。



図 4-6 前橋南部地区の都市機能誘導区域

### (5) 群馬総社駅周辺地区

群馬総社駅周辺地区の都市機能誘導区域の境界線を、一体的な地域としてのまとまりの近傍にある複数の境界候補から、優先順位に基づき、以下の通り設定します。

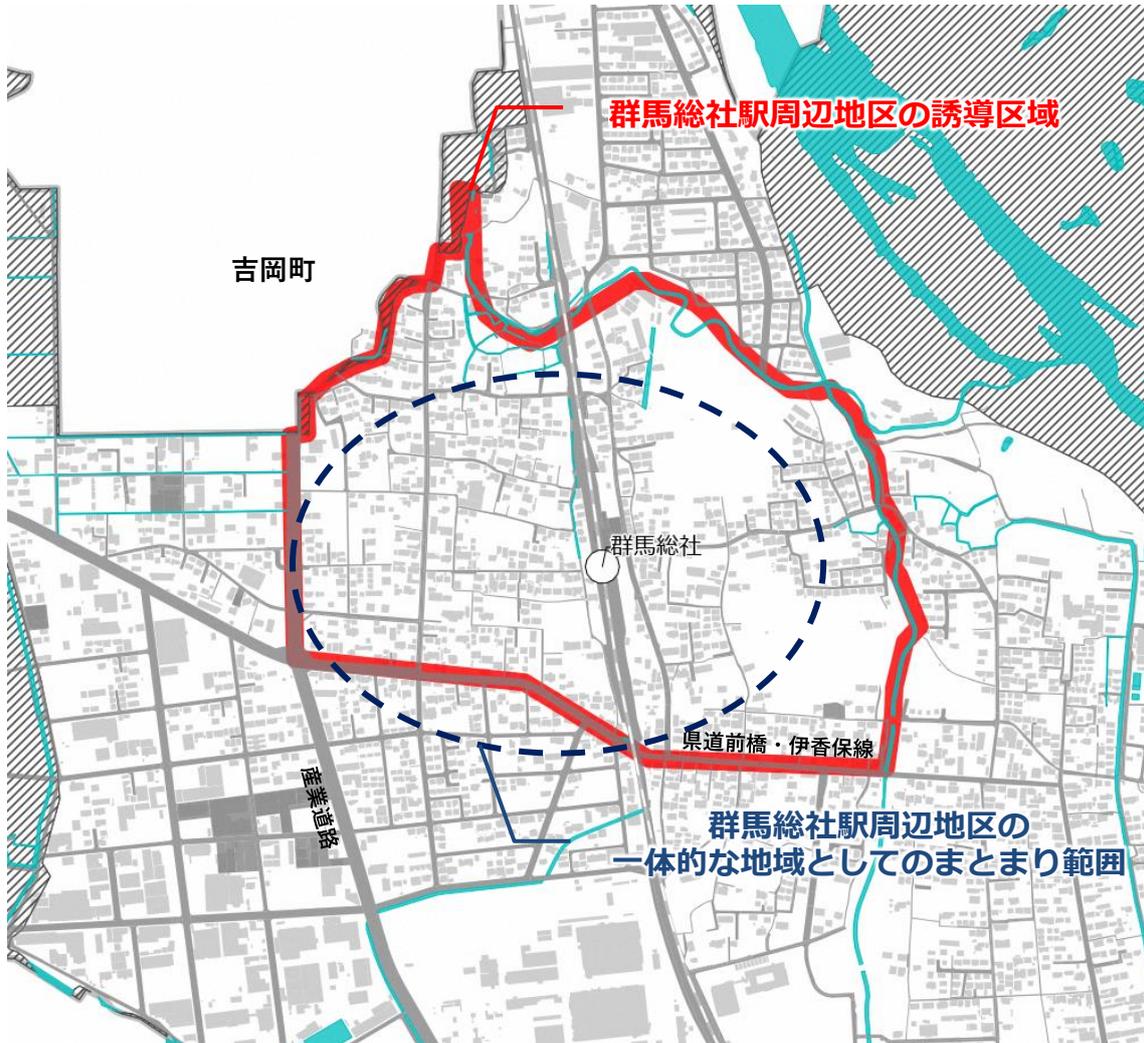


図 4-7 群馬総社駅周辺地区の都市機能誘導区域

## (6) 前橋大島駅周辺地区

前橋大島駅周辺地区の都市機能誘導区域の境界線を、一体的な地域としてのまとまりの近傍にある複数の境界候補から、優先順位に基づき、以下の通り設定します。

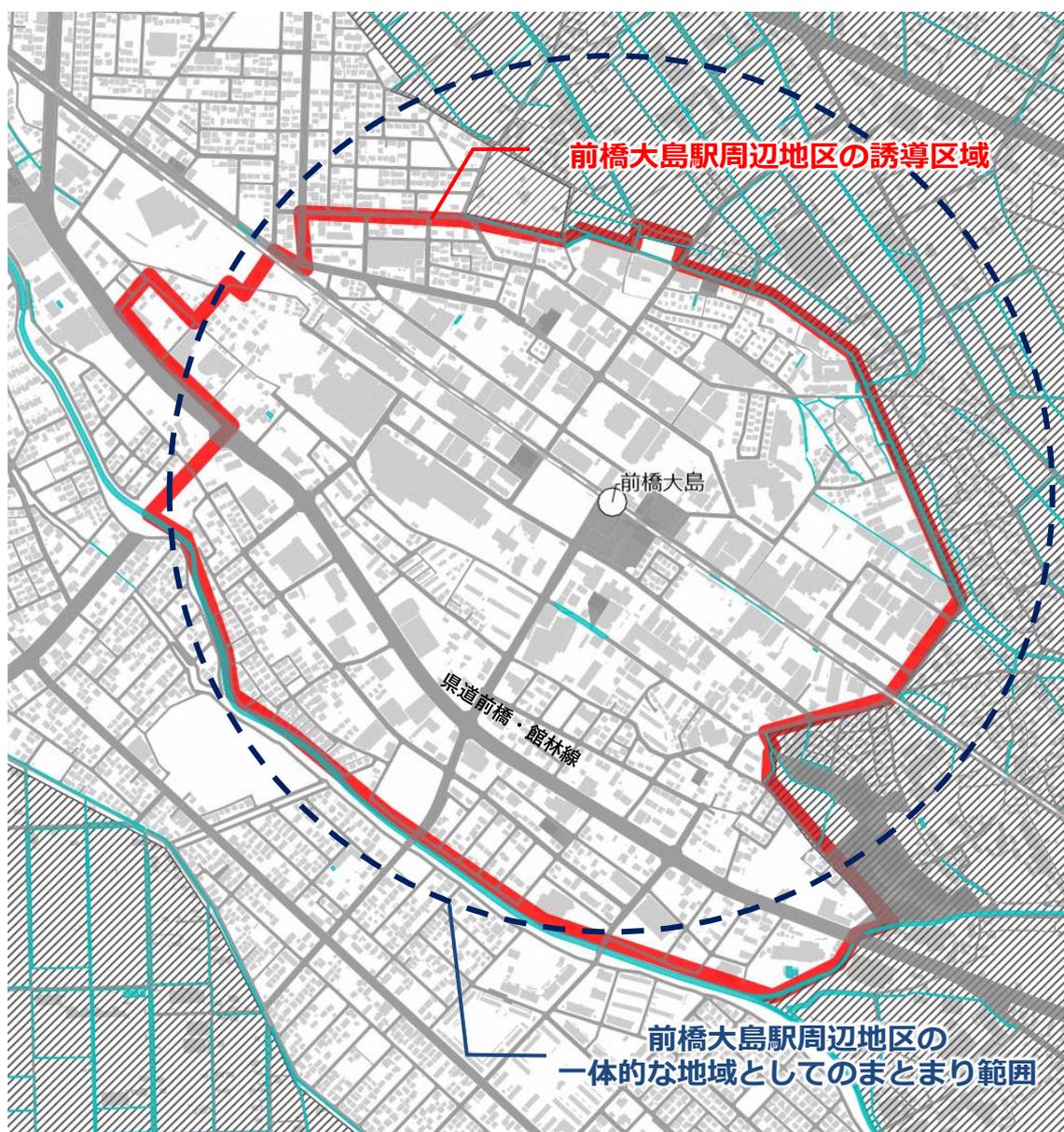


図 4-8 前橋大島駅周辺地区の都市機能誘導区域

### (7) 駒形周辺地区

駒形周辺地区の都市機能誘導区域の境界線を、一体的な地域としてのまとまりの近傍にある複数の境界候補から、優先順位に基づき、以下の通り設定します。

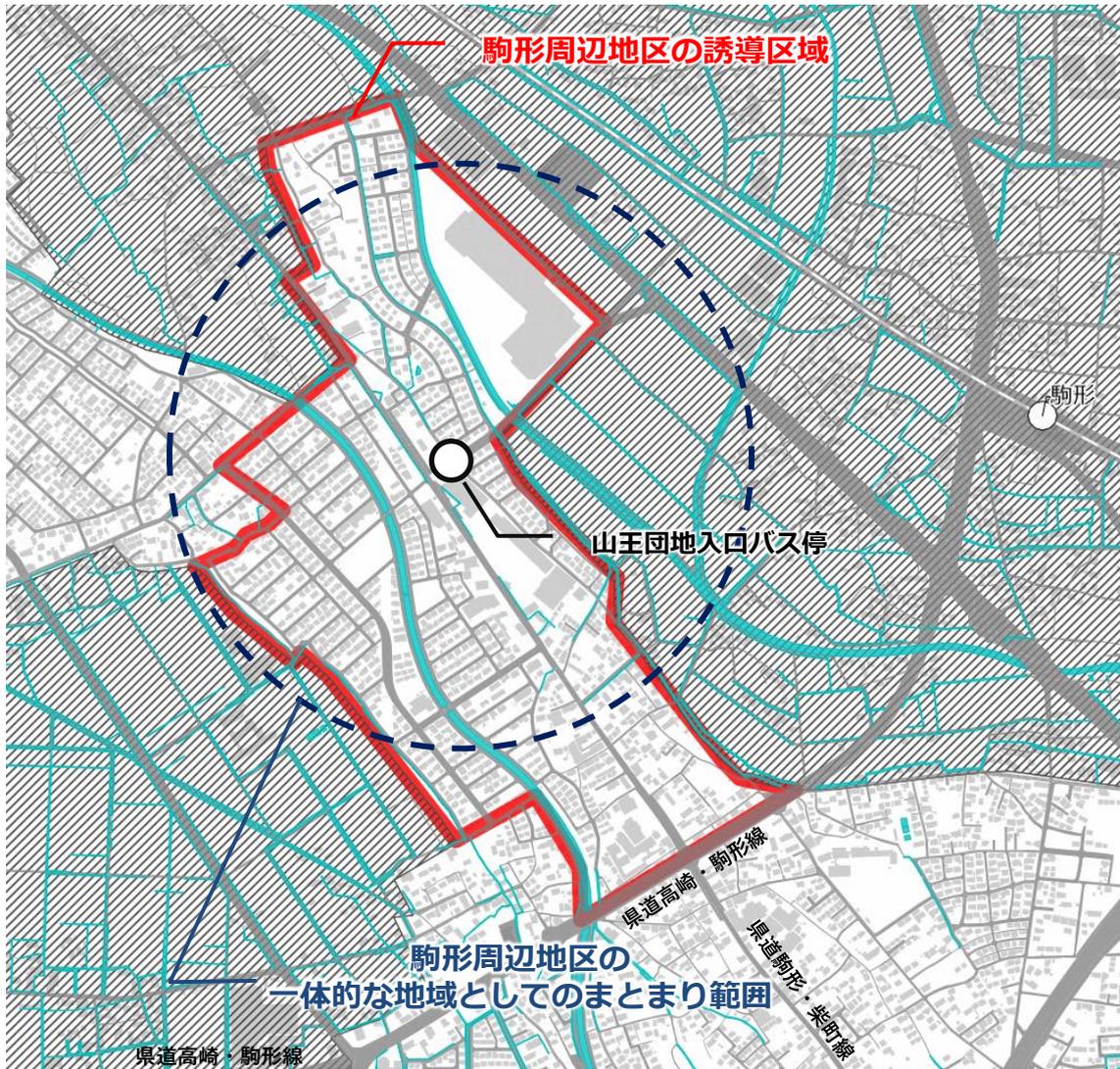


図 4-9 駒形周辺地区の都市機能誘導区域

## 4-3 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。（詳しくは資料編 156 ページを参照してください。）

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を含む

### ■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

表 4-2 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	●	●	●	●	●	●
		障害者日中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	●	●		● <sup>※1</sup>	●	
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	●					
		専修学校、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 <sup>※2</sup>	●	●			●	●

※1 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 併設される子育て支援施設を含みます

表 4-3 誘導施設法的位置づけ

区分	誘導施設	法的位置づけ
福祉機能	高齢者：通所系介護施設	老人福祉法第 20 条の 2 の 2 に規定する老人デイサービスセンター
	障害者：日中活動系サービス提供施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 7 項に規定する施設、及び同法第 27 項に規定する地域活動支援センター
商業機能	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法に基づく建物内の店舗面積の合計が 1000 ㎡を超える店舗
	食料品スーパー	経済産業省の商業統計調査における業務分類の定義に基づく取扱商品が食 70%以上で売場面積が 250 ㎡以上のもの
医療機能	診療所	医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する医業を行うもの
教育・文化機能	私立学校	学校教育法第 1 条に規定する学校のうち、私立学校法第 3 条に規定する学校法人の設置する学校
	専修学校	学校教育法第 124 条第 1 項に規定する専修学校
	各種学校	学校教育法第 134 条第 1 項に規定する各種学校
	図書館（本館）	図書館法第 2 条第 1 項に基づき設置した市立図書館（本館）
	博物館相当施設	博物館法第 31 条に規定する博物館に相当する施設
子育て機能	保育所	児童福祉法第 39 条に規定する施設
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に規定する施設
	子育て支援施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 1 項、第 2 項、第 3 項、第 6 項、第 7 項、第 13 項に規定する事業を行うための施設

## 4-4 都市機能誘導施策

都市機能の集積を実現するための施策を設定します。

### 施策 方向性①

#### 国の制度に基づく支援策、各種特例措置の活用

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。

### 施策 方向性②

#### 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。

#### ■関連事業

##### 【公共交通利便性の向上】

便利で分かりやすいバス路線への再編、案内表示の充実など利用環境の整備及び交通手段（バス、鉄道、タクシー、自家用車、自転車等）の結節強化により、公共交通の利便性向上を図ります。

##### 【自転車のまち前橋の推進】

気軽に利用できる自転車の整備、自転車利用促進の普及啓発及び自転車の交通安全意識の向上により、自転車を気軽に利用して安全に移動できるまちの実現を目指します。また、官民連携による自転車を活用した新たなまちづくりに取り組むことで、公共交通としての自転車の価値向上を図ります。

施策  
方向性③

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。

施策  
方向性④

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。

施策  
方向性⑤

中心市街地の活性化

中心市街地は、多くの人が暮らし、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。

■関連事業

【中心市街地再開発の推進】

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の誘導・更新及び、緑地や広場等の公共施設の整備を図る民間事業者等を支援することにより、中心市街地における連鎖的な再開発を促します。

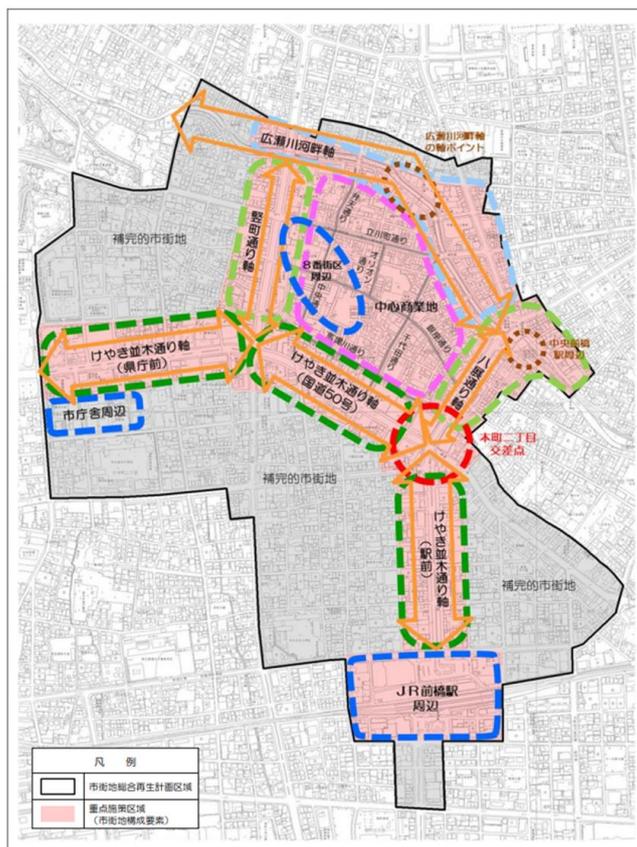
【官民連携まちづくりの推進】

市民、企業・団体が主体的に本市の魅力を創出し、発信しようとする活動を支援することにより、円滑な魅力づくりを促します。また、民間主体による様々な仕掛けや取り組みが持続、発展していくことでエリアマネジメントの活性化を促します。

## 【市街地総合再生計画】

中心市街地では、再開発事業により総合的な市街地整備方針を定めた「市街地総合再生計画」により、老朽化した建物や遊休化した土地等の新たな利活用を図り、定住人口の増加や生活ニーズの変化に対応した都市機能の充実を推進しながら、今後の人口減少・超高齢社会に向けたまちづくりを進めます。

- 広瀬川河畔軸（軸的要素）**
  - 河畔環境と連続する都市景観の形成
    - ・ 広瀬川河畔のうるおいある環境と調和した、落ち着いた景観とあふれる景観形成のため、建築物のファードデザインの誘導や公共施設の整備を図る。
  - 低未利用地等の活用による都市機能の更新
    - ・ 低未利用地や空き店舗等を有効に活用し、河畔環境を活かして居住施設や交流機能等の誘導を図る。
  - 新たな魅力ある都市空間の創出
    - ・ 河畔の公共空間との一体性・連続性のある魅力的な都市空間の創出を図る。
    - ・ まちなかの回遊性や魅力を向上させる空間として、動線機能も有する整備を図る。
- 回遊性と交流空間の創出**
  - 4つの軸と広瀬川や前橋文学館、アーツ前橋、前橋プラザ元氣21、太陽の館などの歴史・文化施設等に集まる人の流れの回遊性を高めるため、歩いて美しく心地よい通りづくりと、様々な活動や出会いが生まれる交流空間の創出を図る。
- 街区再編と機能誘導**
  - 土地の共同化による空間の有効活用を促進し、中心商業地の魅力を再生するための街区再編や暮らしに必要な機能の誘導を図る。
  - 既存ストックの活用による建物用途の更新
    - ・ 空き店舗等を活用し、新たな事業や住宅への転用を促進するため、リノベーションによるまちづくりを図る。
- 駅前構架周辺（拠点的要害）**
  - 駅の利便性の向上と鉄道利用促進のための施設整備
    - ・ 地域公共交通形成計画等の促進策に基づいて、交通ネットワーク拠点としての整備を図る。
    - ・ 鉄道交通の結節性・利便性を高めるためのシステム導入や施設整備を図る。
  - 利便性を活かした都市機能の誘導
    - ・ 駅付近の利便性を活かして、高齢者や子育て世代をはじめ多くの住民・来街者の利用ニーズに対応する都市機能の効果的な誘導を図る。
  - 遊憩性の高い魅力的空間の創出
    - ・ 観光やビジネスで訪れる市外からの利用者が、食事や買い物、宿泊等ができる機能の導入し、滞在性の高い魅力的な都市空間の創出を図る。
  - 駅周辺の美し（小）環境・まちなみの形成
    - ・ 景観の玄関口として、駅前広場周辺の沿線緑化や交差点周辺の景観の改善・向上により、けやき並木通りと連携した美しい環境・まちなみの形成を図る。
    - ・ 駅前周辺における都市機能の誘導や良好な都市環境の維持・形成を図る。
- 駅前構架の再編**
  - 図書館、市議会棟、職員研修会館等の老朽化した公共施設の再編に向け、行政の負担軽減や整備の効率性を高めるための民間活力の導入を検討する。
- 駅前構架の再編（軸的要素）**
  - 新たなまちづくりの発展拠点づくり
    - ・ 駐車場として利用されている状況を踏まえ、今後の市街地再生の核となるよう、より一層有効活用し、周辺街区との一体的利用を図りながら、新たなにぎわい発信拠点としての整備を図る。
- 本町二丁目交差点（コア的要素）**
  - 交差点の整備
    - ・ 歩道幅員と歩行者や自転車者が安全で快適に移動・回遊できる交差点構造の検討を進めつつ、良好な交差点空間の整備を図る。
  - 交通結節機能の強化
    - ・ 国道・県道・市道の複雑な交通源を解消するとともに、「JR前橋駅」上毛電鉄中央形構架駅」及び「県庁・市役所方面」への公共交通の結節強化を図る。
  - 周辺建築物との一体的整備
    - ・ 交差点改良と併せて整備される建築物や歩道等の一体的整備により、利便性が高く滞留性のある魅力的な空間の創出と、中心商業地へのアプローチ性を高めるための交差点周辺の整備を図る。

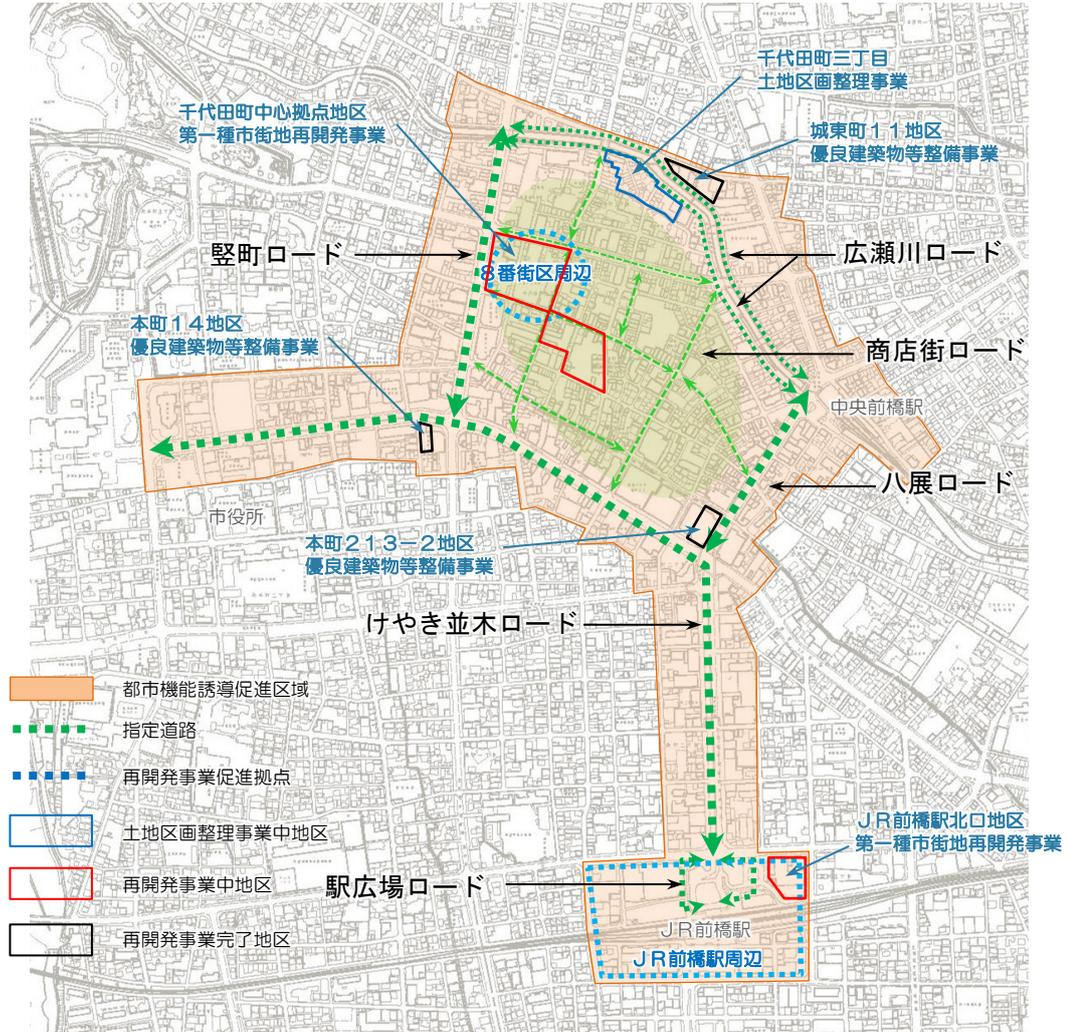


- けやき並木通り軸（軸的要素）**
  - 景観としての魅力ある空間と優れた都市景観の形成
    - ・ 景観のシンボルストリートにふさわしいまちなみの形成を意図した再開発事業や、建築物整備の誘導を図る。
    - ・ 建築物のファードデザインの誘導による、けやき並木との調和と一体性をもちつつ魅力的な都市景観の形成を図る。
  - にぎわいと憩いの空間の創出
    - ・ けやき並木通りの公共空間と一体となった、沿線の商業系空間や交流・憩いの場の創出による、歩いていても楽しく、長時間の滞在もできる新たなシンボルストリートの形成を図る。
  - 都市生活の質的な土地利用の推進
    - ・ 土地の共同化と高度利用の推進により、市民・来街者（ビジネス・観光客・買い物客等）に必要とされる多様な都市機能（居住・店舗・集客・遊憩機能等）の効果的な土地誘導を図る。
  - 街区ごとの特色あるシンボルアクションの形成
    - 【駅前けやき並木通り】
      - ・ 地域住民や買い物客、観光客、ビジネスマンなどが多く利用する、プロムナード性の高いシンボルストリートとして、ウィンドウショッピングを楽しんだりカフェテラスでくつろぎながら、昼間とともに魅力的なまちなみ景観や空間の形成を図る。
    - 【国道50号けやき並木通り】
      - ・ 前橋プラザ元氣21などの交流施設や中心商業地内に直接アクセスできる通りであることから、交流機能を充実させ、市民や来街者の交流を支えるコミュニティ空間としての機能とともに、後背の馬場川遊歩道と接続する誘導動線や魅力的なまちなみ景観の形成を図る。
    - 【県庁前けやき並木通り】
      - ・ 県庁や市議会、野馬会館、前橋城などの歴史的文化遺産や、官公庁等行政機関が集積した空間が創り出す落ち着いた風格ある雰囲気とふさわしいまちなみ景観の形成とともに、各行政機関の利用者や訪れる、周辺の住民の利便性を高める機能誘導を図る。
- 回遊性の高い魅力的空間の創出**
  - 沿線空間の有効利用とまちづくりの推進
    - ・ 交通結節機能の強化と合わせ、土地の共同化による沿線空間の有効活用を図る。
  - 交通結節機能の強化
    - ・ 県庁前けやき並木通りや市道に併走する上毛電鉄との乗り換え利便性向上のため、中央前橋駅のターミナル機能の充実により、結節機能の強化を図る。
    - ・ 郊外からのバス路線や上毛電鉄・JR線からのアクセス機能を強化するため、駅周辺エリアの充実により、重点施策区域内の回遊性を高める。
    - ・ 中央前橋駅周辺の整備
  - 魅力あるまちなみの形成
    - ・ 中心商業地への誘導や中央前橋駅周辺の魅力の向上を図るため、沿線のまちなみを美しく魅力的にするための建築物のファードデザインの誘導や、交流空間の創出を図る。
- 駅前構架の再編（軸的要素）**
  - 沿線空間の有効利用とまちづくりの推進
    - ・ 小規模宅地や老朽建築物等が存続する状況を踏まえ、土地の共同化や高度利用による有効活用を図るとともに、魅力あるまちなみ形成を図る。
  - 魅力的な歩行空間の創出
    - ・ 再開発事業等による公共空間の活用など、より歩きやすい快適な空間を創出するとともに、南北遊歩道や中心商業地内の馬場川遊歩道等と結節する魅力的な歩行動線の形成を図る。
- 補完的市街地**
  - 居住環境の誘導性の強化
    - ・ 老朽化した多くの家屋やビル等の不燃化・耐震化を中心として、街区の防災性を高める整備を図る。
    - ・ 街区でも今後課題となる老朽マンション等の建て替え問題への対応を検討する。
  - 低未利用地の有効活用
    - ・ 残存する未利用地について、単独または共同化による有効活用を図る。

資料:前橋市市街地総合再生計画

【都市機能誘導施策】

市街地総合再生計画における重点施策区域を「都市機能誘導促進区域」とし、中心市街地の回遊性を高めるために、けやき並木通りなどを指定道路（シンボルロード）に位置づけ、積極的な都市機能の誘導と事業の促進を図ります。



※「JR 前橋駅周辺」については、本市の主要な交通結節拠点であることから、再開発事業促進拠点として再開発事業の促進を図り、多様な人々が集う県都まえばしの玄関口として相応しい都市機能を効果的に誘導していきます。また、合わせて地区計画制度などを活用した適切な土地利用規制により、良好な都市環境の維持・形成を図っていきます。なお、同じく再開発事業促進拠点に位置付けている「8番街区周辺」では、再開発の事業化を図る再開発準備組合を支援し、令和4年6月に「千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業」が都市計画決定されました。

※「都市機能誘導促進区域」では、一体的かつ総合的に都市機能を誘導するため、誘導施設の整備に伴う老朽建築物の建替については、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業に加え、認定再開発事業等の支援を図っていきます。