

## 5. 居住誘導区域

---

## 5-1 区域の設定方針

居住誘導区域とは、長期的な人口見通しを見据えつつ、地域の生活サービスやコミュニティを維持できるように居住を誘導すべき地域です。立地適正化計画では、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが求められています。

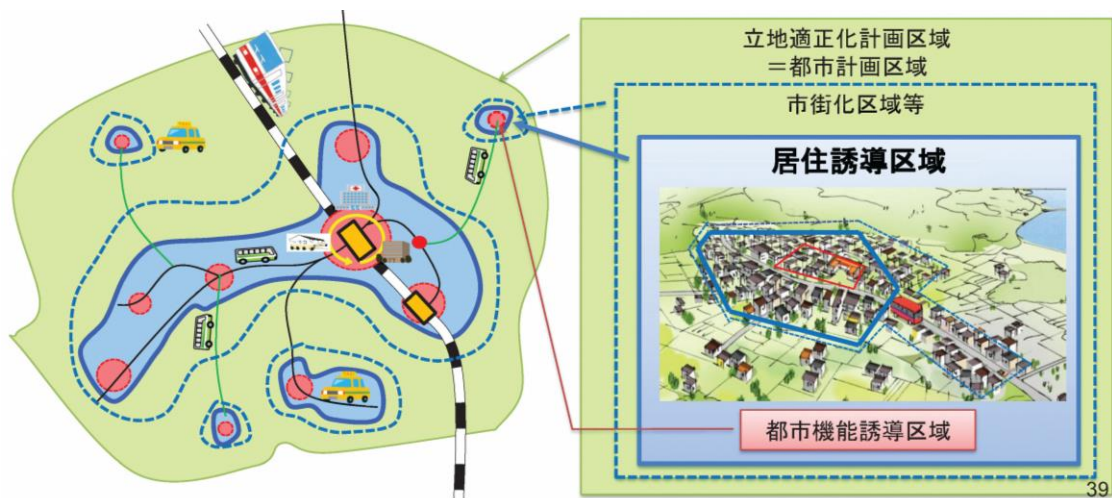


図 5-1 居住誘導区域のイメージ

「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、都市機能の集積とまとまりある居住を推進する“まちなか居住エリア”及び“生活サービス充実居住エリア”と、公共交通の利便性を享受しながら、自動車以外の交通手段でも生活できる“公共交通沿線居住エリア”を居住誘導区域に設定します。

ただし、以下の区域については、居住誘導区域を設定しないこととします。

- ・市街化調整区域（都市再生特別措置法の規定によるため）
- ・工業専用地域（用途地域で住宅の建築が制限されるため）
- ・地区計画で住宅の建築が制限されている区域
- ・災害による安全性の考慮を要する区域
  - ・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
  - ・土砂災害危険箇所  
(急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流、土石流危険区域)
  - ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）

## (1) まちなか居住エリア及び生活サービス充実居住エリアの設定方法

「まちなか居住エリア」及び「生活サービス充実居住エリア」は、都市機能が集積しその利便性を享受できる区域として、都市機能誘導区域と同じ範囲を設定します。

※都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域の中に指定することとされていますが、地区計画において、住宅の建築が制限されている区域については、居住誘導区域から除くこととします。

## (2) 公共交通沿線居住エリアの設定方法

公共交通沿線居住エリアは公共交通の利便性を享受しながら、自動車以外の交通手段でも生活できる区域を設定します。

### 1) 対象とする駅及びバス路線沿線

公共交通沿線居住エリアの対象とする駅及びバス路線沿線は、以下の2種類から設定します。

- 前橋市地域公共交通計画の「広域幹線」、「都心幹線」
- 運行本数が一定以上かつ沿線の人口密度が一定以上のバス路線

### 2) 境界線の設定の考え方

公共交通沿線居住エリアでは、公共交通の利便性を活かすことに視点を置いた範囲であることから、中心駅または対象となるバス路線の沿線からのアクセス圏域に基づき設定します。

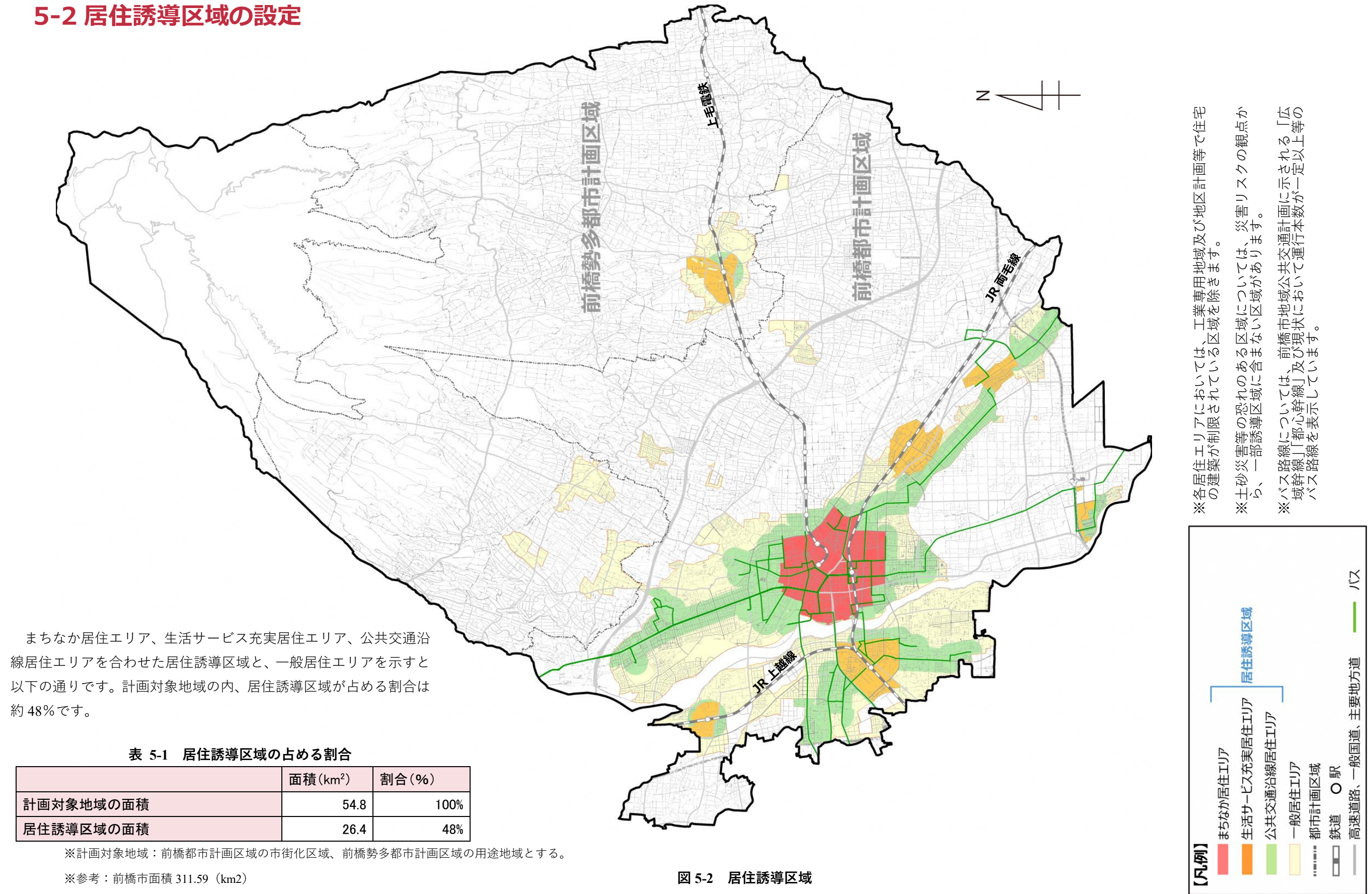
- 鉄道駅までのアクセス圏域：500mを基本として設定
- バス路線までのアクセス圏域：300mを基本として設定

(詳しくは資料編 175 ページを参照してください。)

### (3) 富士見地区における区域の設定方針

令和2年の富士見都市計画区域の前橋勢多都市計画区域への統合を踏まえ、富士見地区の都市計画区域が立地適正化計画の対象範囲に加わりました。富士見地区の用途地域については、将来の人口動向やバス路線の運行頻度を踏まえ、一般居住エリアとして位置付けることとしました。

## 5-2 居住誘導区域の設定



まちなか居住エリア、生活サービス充実居住エリア、公共交通沿線居住エリアを合わせた居住誘導区域と、一般居住エリアを示すと以下の通りです。計画対象地域の内、居住誘導区域が占める割合は約48%です。

表 5-1 居住誘導区域の占める割合

	面積(km <sup>2</sup> )	割合(%)
計画対象地域の面積	54.8	100%
居住誘導区域の面積	26.4	48%

※計画対象地域：前橋都市計画区域の市街化区域、前橋勢多都市計画区域の用途地域とする。

※参考：前橋市面積 311.59 (km<sup>2</sup>)

図 5-2 居住誘導区域

※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区域を除きます。  
 ※土砂災害等の恐れのある区域については、災害リスクの観点から、一部誘導区域に含まない区域があります。  
 ※バス路線については、前橋市地域公共交通計画に示される「広域幹線」「都心幹線」及び現状において運行本数が一定以上のバス路線を表示しています。

**【凡例】**

- まちなか居住エリア
- 生活サービス充実居住エリア
- 公共交通沿線居住エリア
- 一般居住エリア
- 都市計画区域
- 鉄道 ○ 駅
- 高速道路、一般国道、主要地方道
- バス



## 誘導区域の見直しに向けた考え方

公共交通沿線居住エリアは、公共交通の利便性を享受しながら、自動車以外の交通手段でも日常生活を営むことを目指す地域です。当該エリアの公共交通サービスは、民間事業によるバス路線が担っており、今後も需要の変動に合わせて運行路線の見直しや増・減便等が予想されます。

また、社会全体の構造が大きな転換期を迎え、地域の公共交通を取り巻く諸課題も多様化・複雑化していることから、公共交通沿線居住エリアが目指す将来像の実現のため設定基準の見直しも必要となる可能性もあります。

以上を踏まえ、公共交通沿線居住エリアの見直しの考え方を以下の通り設定します。

### <公共交通沿線居住エリアの見直しの考え方>

#### ○社会情勢の変化等により見直しを検討する場合

- ・社会情勢の変化や本市における公共交通の方向性を確認し、公共交通沿線居住エリアが目指す将来像に現在の設定基準が適しているかを検討する。
- ・公共交通に関する計画との整合を図りながら、設定基準の見直しを実施する。

#### ○公共交通沿線居住エリアの設定基準を満たした場合

- ・新たに基準を満たした地域は、“見直し候補地域”として、次回の見直し時の状況にて公共交通沿線居住エリアとしての位置づけの有無を判断する。

#### ○公共交通沿線居住エリアの設定基準を満たさなくなった場合

- ・運行路線の見直しや減便等により基準を満たさなくなった地域は、次回の見直し時の状況にて“見直し候補地域”としての位置づけの有無を判断する。
- ・“見直し候補地域”は、以下の条件をすべて満たす場合には、居住地区分の変更について検討する。
  - ①公共交通サービスの水準が改善していない
  - ②人口密度の減少率が他地域より高まっている（もしくは増加率が低い）
  - ③当該エリアに立地していた生活サービス施設が減少傾向

## 5-3 居住誘導施策

### 5-3-1 居住誘導に向けた施策の方向性

居住誘導に向けたまちづくりの方向性である「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」まちを実現するためには、居住誘導区域内において良好な住環境を創出するに資する都市基盤を整備することや、市民による良好な住宅への居住を支援することが求められます。

その上で、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、結婚や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。

今後は、社会情勢の変化を踏まえて、適宜、居住誘導の推進にあたり必要な施策を新たに追加するものとします。

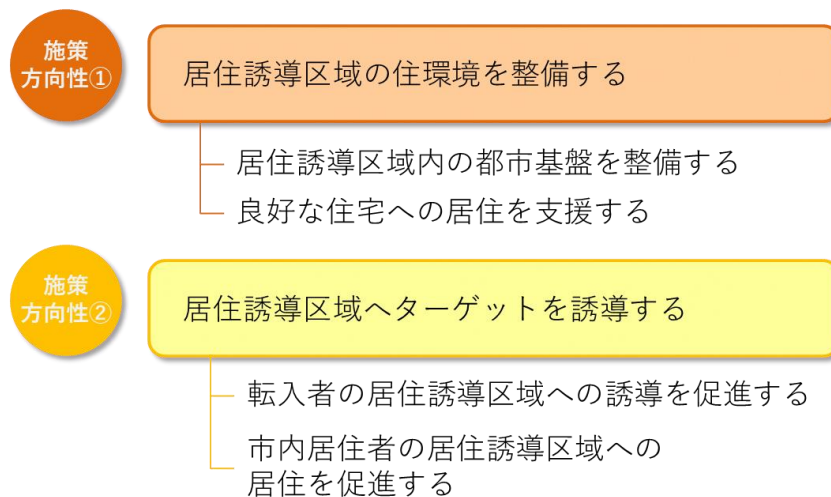


図 5-3 居住誘導に向けた施策の方向性

#### 【短・中期で居住誘導を目指すターゲット】

- ①自動車に依存しない生活を望む高齢者
- ②結婚、子育てを機に引っ越しを考えている若者層
- ③転勤や就職による市外（特に東京都市圏）からの転入者

#### 【長期的に居住誘導を目指すターゲット】

- ④移住者を含む全ての市民（ライフステージの節目において居住誘導区域を選択）



## 5-3-2 居住誘導に向けた施策の設定

施策  
方向性①

居住誘導区域の住環境を整備する

### (1) 居住誘導区域内の都市基盤を整備する施策

居住誘導区域においては、日常生活に必要な都市機能がコンパクトにまとまり、安全で快適な移動しやすい交通環境を備えた市街地整備を推進するとともに、これまで本市が計画的に実施してきた土地区画整理事業を引き続き推進し、都市基盤を整備することにより良好な住環境を創出します。

1

2

3

4

5

6

7

8

資

表 5-2 居住誘導区域内の都市基盤を整備する施策

対象エリア	
まちなか居住エリア	<p>○「前橋市市街地総合再生計画」による市街地整備の推進</p> <p>中心市街地における老朽化した建築物等の更新や遊休化した土地等の利活用を図り、今後の人口減少・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を図るため、再開発事業を活用した総合的な市街地整備を推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R 前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業</li> <li>・ 千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業</li> </ul> <p>○広瀬川の魅力を生かしたまちづくりの推進</p> <p>広瀬川周辺の居住人口・交流人口の増加、まちなかブランド力の強化を推進します。</p> <p>居住人口、交流人口の増加に向けては、市街地住宅の建築や空きビル等を有効活用し、共同住宅への転用を促進するとともに、広瀬川の佇まいを活かした新たな魅力の発信に向けた取り組みを進めます。</p> <p>また、まちなかブランド力の強化に向けては、広瀬川から連想される文化歴史的な価値に新たな価値を加える取り組みを進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広瀬川河畔緑地の整備</li> <li>・ まちなか歴史観光ガイド など</li> </ul>
生活サービス充実居住エリア	<p>○再開発事業を活用した良好な住環境整備の推進</p> <p>民間事業者等が主体となって取組む再開発事業を活用した良好な住環境整備を推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (仮称) J R 新前橋駅東口地区第一種市街地再開発事業</li> <li>・ 古市町一丁目地区優良建築物等整備事業</li> </ul>
まちなか居住エリア 生活サービス充実居住エリア 公共交通沿線居住エリア	<p>○土地区画整理事業による良好な住環境の創出</p> <p>良好な住環境を創出するため、現在施行中の土地区画整理事業を引き続き推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 二中地区（第一）土地区画整理事業</li> <li>・ 千代田町三丁目土地区画整理事業</li> <li>・ 新前橋駅前第三土地区画整理事業</li> </ul>

対象エリア	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 松並木土地区画整理事業</li> <li>・ 文京町四丁目土地区画整理事業</li> <li>・ 元総社蒼海土地区画整理事業</li> <li>・ 駒形第一土地区画整理事業</li> <li>・ 西部第一落合土地区画整理事業</li> </ul>

1

2

3

4

5

6

7

8

資

**(2) 良好な住宅への居住を支援する施策**

居住誘導区域内において良好な住宅への居住が出来るよう、空き家の利活用やまちなか居住に係る施策により支援を行います。

表 5-3 良好な住宅への居住を支援する施策

対象エリア	
居住誘導区域全域	<p>○<b>空き家対策支援事業</b></p> <p>空き家を利活用したい方への支援として、改修工事等に係る費用に対して助成します。</p>
まちなか居住エリア	<p>○<b>アーバンデザイン改修支援事業</b></p> <p>アーバンデザイン策定区域において、空きビル等を有効活用し、共同住宅やシェアハウス等へ用途変更する事業や指定路線に面した建築物、敷地を「アーバンデザイン・ガイドライン」を指針として整備する事業の事業者が費用の一部を補助します。</p> <p>○<b>学生向けまちなか居住促進事業</b></p> <p>若年層のまちなか居住を促進するため、まちなかにおける指定されたシェアハウスに居住する学生に対して家賃の一部を補助します。</p>

居住誘導区域内に誘導するための施策として有効性を高めるため、適用条件や範囲の見直しについて検討を進めます。

### (1) 転入者の居住誘導区域への誘導を促進する施策

転入者を対象に移住支援や市内就職支援を推進することで、居住人口の増加を図ります。

これらの転入促進の施策と合わせ、居住誘導区域は誰もが快適に移動でき、便利で快適な暮らしが可能であることを周知し、転入者が居住誘導区域内への居住を選択することを促します。また、コンパクトなまちづくりに向けて職住近接のまちなか居住、まちなか就労も推進します。

表 5-4 転入者の居住誘導区域への誘導を促進する施策

対象エリア	
居住誘導区域全域	<p><b>○移住・定住の促進</b></p> <p>移住コンシェルジュを核にして、地域が主体となる移住支援体制を構築するとともに、地域おこし協力隊をはじめ、様々な機会や媒体を通じたプロモーション活動を推進することで、より効率的な移住・定住支援を実施します。</p> <p>また、市内定着の促進や移住後の経済的負担の早期軽減につながるよう、市内就職及び職場定着を支援します。</p> <p><b>○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（地域公共交通計画に位置づけられているモビリティマネジメント）</b></p> <p>本市への転入手続き時に公共交通に関する情報提供を行い、公共交通を利用した新生活を促します。</p>
まちなか居住エリア	<p><b>○まちなか居住及びまちなか就労の推進</b></p> <p>まちなかの居住の推進に向け、補助金による支援や民間の住宅づくり、再開発事業を進めます。また、「前橋市創業センター」をはじめ、まちなかへの出店やオフィス移転誘致など、新しい働き方を支える支援を進め、まちなか就労に繋がります。</p>

(2) 市内居住者の居住誘導区域への誘導を促進する施策

居住誘導区域内への住宅開発を誘導するため、法に基づいた届出制度を適正に運用し、届出の際において、居住誘導区域の趣旨や誘導施策に関する情報提供等を実施します。

また、居住誘導区域において、誰もが快適に移動でき、便利で快適な暮らしが可能であることを周知し、居住誘導区域内への住み替えを促します。

表 5-5 市内居住者の居住誘導区域への誘導を促進する施策

対象エリア	
居住誘導区域全域	<p>○<b>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</b></p> <p>居住誘導区域外にて、一定以上の開発・建築等を行う際に都市再生特別措置法に基づく届出が必要となり、届出の際に居住誘導区域の趣旨や誘導施策に関する情報提供などを行い、居住誘導区域内において開発・建築等を行うよう調整することで、区域内への誘導を図ります。</p> <p>○<b>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（地域公共交通計画に位置づけられているモビリティマネジメント）【再掲】</b></p> <p>市内事業所の従業者向けに、公共交通に関する情報提供とアンケートを組み合わせたコミュニケーションによる利用啓発を行います。</p> <p>○<b>若者の定着促進</b></p> <p>産学官連携のもと、地域人材の育成・定着に向けた取組を進めることにより、若者が市内に定着するきっかけとなる取組を推進し、若年世代の市外流出を食い止めます。また、市内の外国人留学生等が安心して暮らせる環境をはじめとして、外国人留学生の市内定着や活躍の機会創出等について検討を進めます。</p>

### 5-3-3 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生し、多数の穴のあるスポンジ型ようになり、密度が低下する『都市のスポンジ化』に対応するため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を対象に「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を定めます。

#### <低未利用土地利用等指針>

空き家は、空き家対策支援事業や空き家バンク、空家等利活用ネットワークの活用により、利用可能な空き家の利活用を促進します。

空き地等の低未利用土地については、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて一体敷地とすることにより活用促進につながる場合があることから、「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）」といった制度の活用についても検討します。

また、安全快適な歩行空間の創出を推進するため、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する。

#### (1) 利用指針

<都市機能誘導区域内>

- ・空き店舗等の所有者と利活用希望者のマッチングを支援し、既存ストックの有効活用を促進します。
- ・リノベーションによる既存建築物の都市機能としての再活用を促進します。
- ・オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設、文化施設等の区域内の魅力や利便性を高める施設としての利用を促進します。

<居住誘導区域内>

- ・密集市街地における良好な居住環境の整備に向け、敷地統合等による一体的利用を推奨します。
- ・リノベーションによる既存住宅の再生、再活用を促進します。

#### (2) 管理指針

- ・空き家については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理を促すため、管理者意識の向上に向けた情報提供や相談体制の充実を図ります。
- ・空き地等については、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じるとともに、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草等、所有者等による適正な管理を促進します。

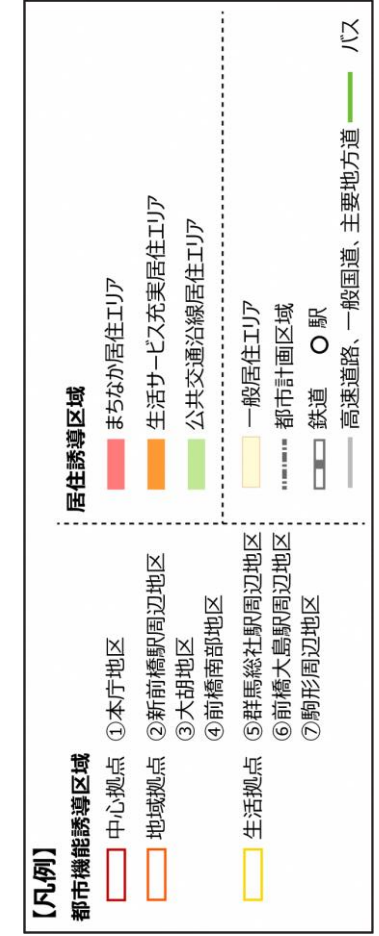
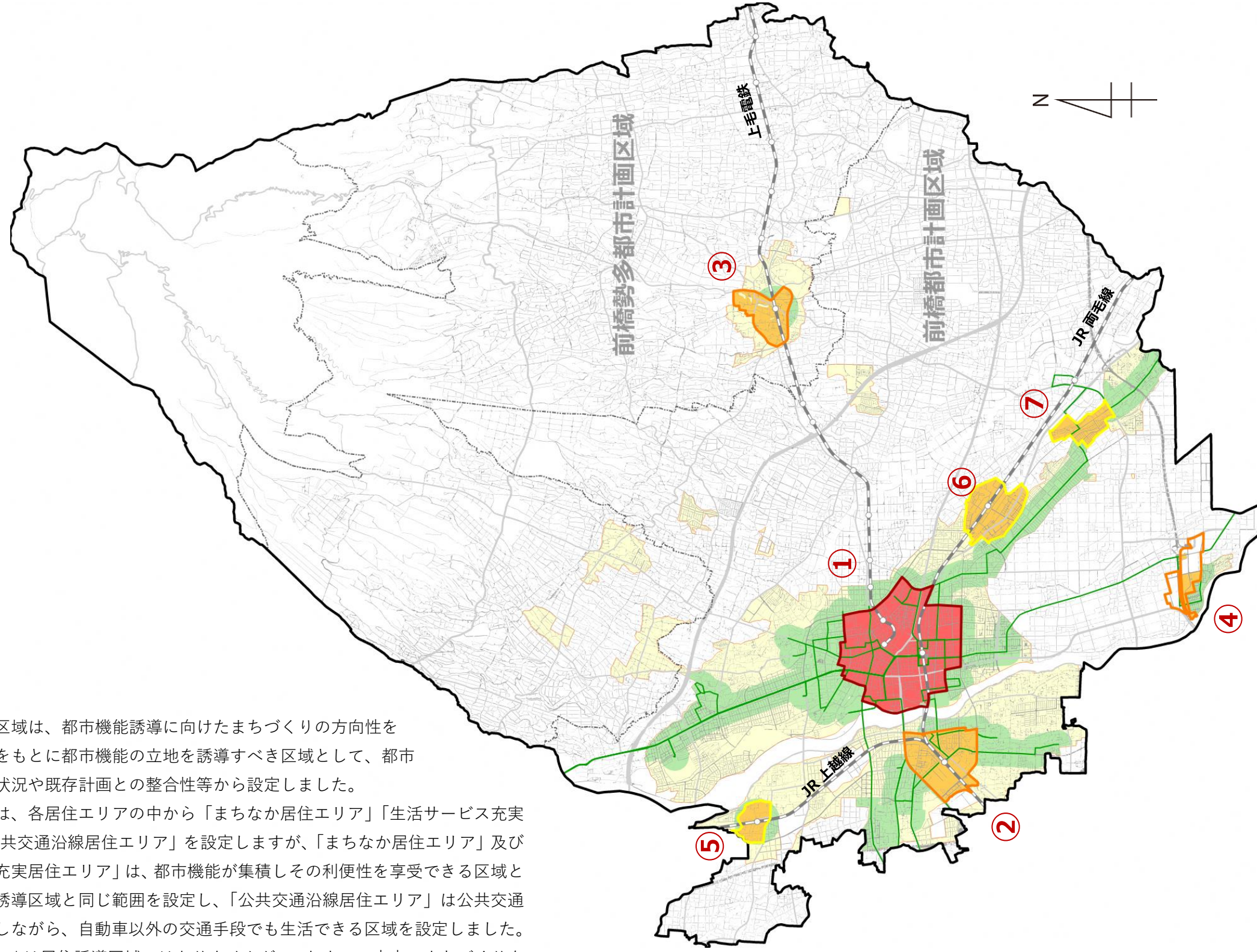




## 【参考】誘導区域等の設定図

都市機能誘導区域は、都市機能誘導に向けたまちづくりの方向性を考慮し、各拠点をもとに都市機能の立地を誘導すべき区域として、都市機能施設の分布状況や既存計画との整合性等から設定しました。

居住誘導区域は、各居住エリアの中から「まちなか居住エリア」「生活サービス充実居住エリア」「公共交通沿線居住エリア」を設定しますが、「まちなか居住エリア」及び「生活サービス充実居住エリア」は、都市機能が集積しその利便性を享受できる区域として、都市機能誘導区域と同じ範囲を設定し、「公共交通沿線居住エリア」は公共交通の利便性を享受しながら、自動車以外の交通手段でも生活できる区域を設定しました。「一般居住エリア」は居住誘導区域ではありませんが、これまでの本市のまちづくりを生かし、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として位置付けます。



※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区域を除きます。

※土砂災害等の恐れのある区域については、災害リスクの観点から、一部誘導区域に含まない区域があります。

※バス路線については、前橋市地域公共交通計画に示される「広域幹線」「都心幹線」及び現状において運行本数が一定以上のバス路線を表示しています。

