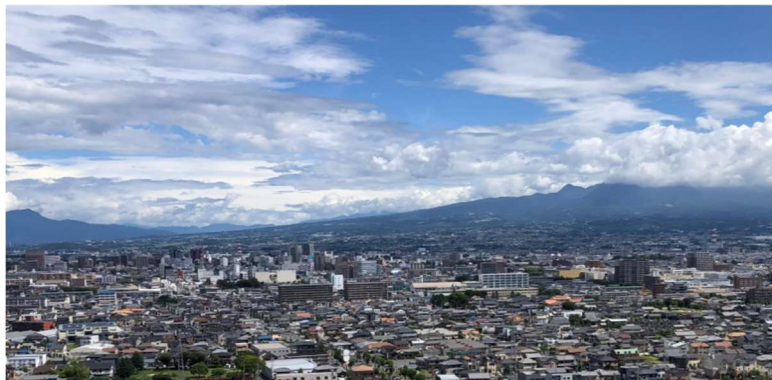


前橋の都市計画



都市計画の概要

前橋市の位置・範囲

方位	位置	北緯	東経
東端	粕川町膳	36° 24′ 57″	139° 13′ 49″
西端	池端町	36° 25′ 31″	139° 00′ 06″
南端	下阿内町	36° 18′ 59″	139° 06′ 26″
北端	富士見町赤城山	36° 33′ 45″	139° 10′ 19″
前橋市役所		36° 23′ 22″	139° 03′ 48″

	町名	標高
最高地点	富士見町（国有林）	1,823 m
最低地点	下阿内町	64 m

* 経度緯度は世界測地系

市域の主な変遷

年 月 日（西暦）	市 域 の 拡 張	市域面積（ha）	都市計画区域面積（ha）
明治25. 4. 1（1892）	市制施行	771	—
明治34. 4. 1（1901）	上川淵6大字（六供、前代田、天川原、市之坪、紅雲分、宗甫分）編入	1,187.6	—
昭和26. 4. 1（1951）	桂萱村大字三俣の一部編入	1,198	6,689
昭和29. 4. 1（1954）	上川淵村、下川淵村、芳賀村、桂萱村、元総社村、東村及び総社町合併	8,102	6,689
昭和29. 6. 4（1954）	南橋村大字上小出、川原の一部編入	8,169	6,689
昭和29. 9. 1（1954）	南橋村合併	9,592	6,689
昭和30. 1. 20（1955）	清里村、新高尾村2大字の一部編入	10,032	6,689
昭和30. 4. 1（1955）	木瀬村の一部編入（天川大島、上大島、野中、上長磯、女屋、東上野）	10,626	6,689
昭和32. 10. 10（1957）	城南村2大字（下長磯、小島田）編入	10,746	10,746
昭和35. 4. 1（1960）	玉村町4大字（西善、山王、中内、東善）、城南村2大字（東駒形、駒形）編入	11,340	10,746
昭和42. 5. 1（1967）	城南村合併	14,731	11,340
平成16. 12. 5（2004）	大胡町、宮城村、粕川村合併	24,122	20,594
平成21. 5. 5（2009）	富士見村合併	31,164	22,731
平成27. 6. 1（2015）	測量法12条の規定に基づく国土地理院による「全国都道府県市区町村別面積調査」の結果公表	31,159	25,364
令和 2. 9. 1（2020）	前橋勢多都市計画区域と富士見都市計画区域が拡大統合（市域の変更はありません。）	31,159	27,474

前橋市の都市計画区域等

本市は、平成16年12月5日に大胡町、宮城村、粕川村、さらに平成21年5月5日に富士見村と合併しました。

大胡、宮城、粕川及び富士見地区の各都市計画区域は、合併協議で定められた新市建設計画において、合併から10年後に市街化区域と市街化調整区域に線引きし、前橋都市計画区域と統合することとされていました。

しかし、人口減少や少子高齢化が進む地域の現状などを考慮し、合併から10年後の段階では、線引きを実施せず、非線引きのまま、平成27年に大胡、宮城及び粕川地区の各都市計画区域を1つの都市計画区域として前橋勢多都市計画区域に統合・拡大しました。また、令和2年に富士見都市計画区域を前橋勢多都市計画区域に統合・拡大しました。

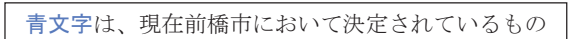
そのため、現在、前橋市には、前橋都市計画区域（線引き）、前橋勢多都市計画区域（非線引き）の2つの都市計画区域があります。



都市計画区域とは…

自然的、社会的条件および人口・土地利用・交通量などの現況と推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発し、保全する必要のある区域です。

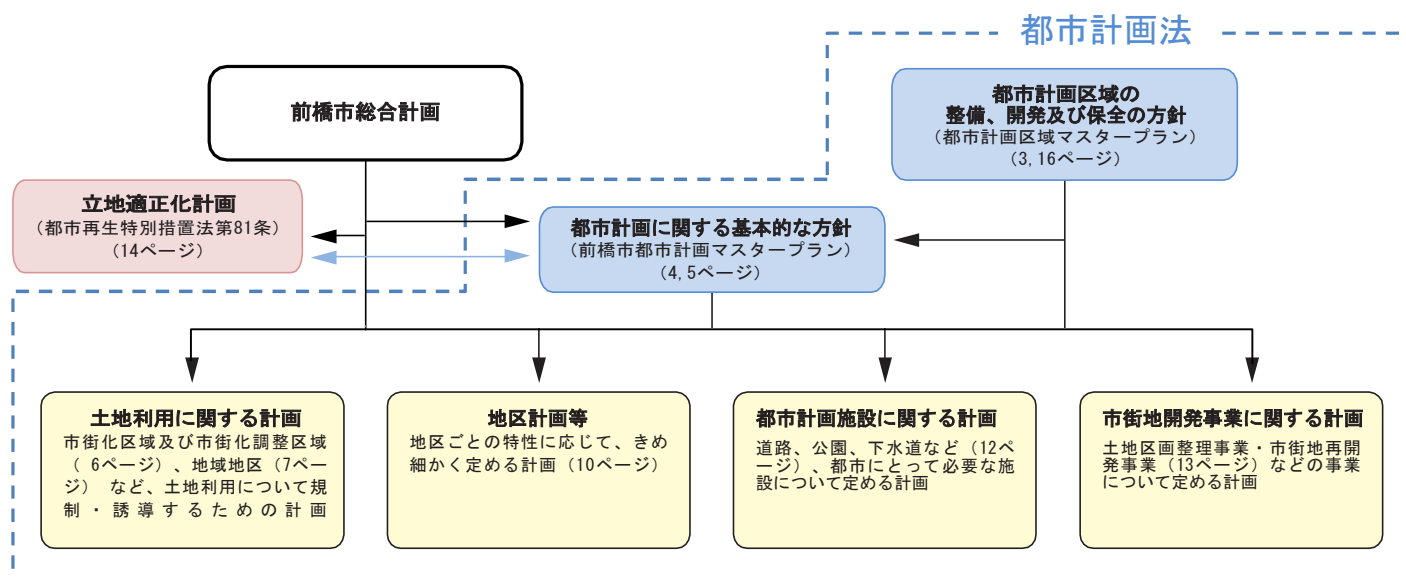
名 称	当初区域決定 年 月 日	線引きの 有 無	線引き年月日	現在区域変更 年 月 日	面積（ha）
前橋都市計画区域	昭和 4. 11. 19（1929）	有	昭和46. 3. 31（1971）	平成11. 8. 24（1999）	14,734
前橋勢多都市計画区域	平成 27. 5. 8（2015）	無	—	令和 2. 9. 1（2020）	12,740



■ 都市計画

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するために、基本理念として、①農林漁業との健全な調和を図ること、②健康で文化的な都市生活および機能的な都市活動の確保③適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ること、を定めています。

都市計画を定めるにあたっては、群馬県が策定する『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）』と、市が定める総合計画や『都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）』に適合することとしています。



■ 都市計画の方針

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

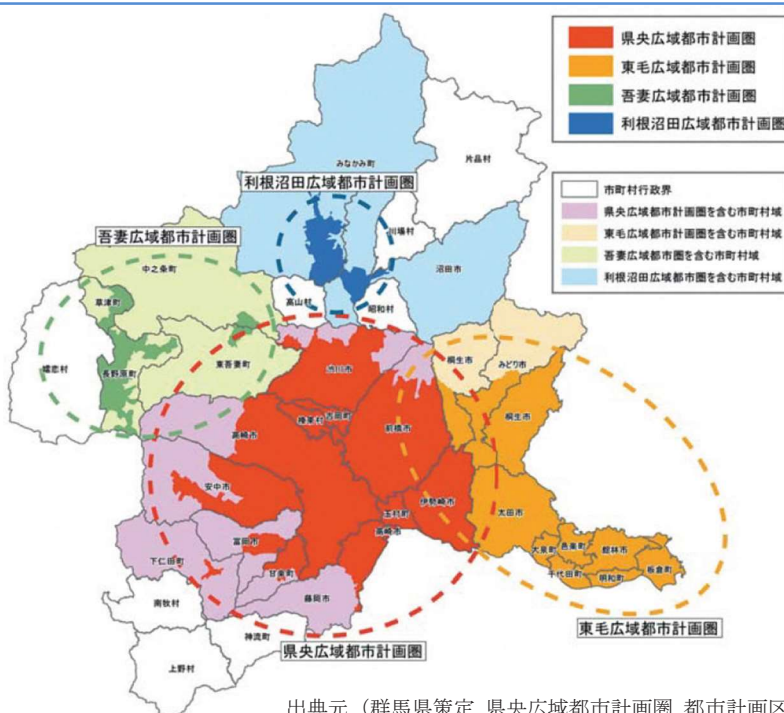
都市計画区域マスタープランは、長期的な都市づくりの基本方針として群馬県が定めます。

現在定められている都市計画区域マスタープランでは、都市づくりの基本理念、将来の都市構造については、令和17年を想定し、土地利用、都市施設等の決定の方針については、令和7年を目標年次として作成されています。

広域的な道路網の整備に伴い、市町村や都市計画区域の範囲を超えた「広域的な圏域」でのまちづくりが必要であることから、複数の都市計画区域を含む「広域都市計画圏」を対象に策定されています。前橋市は、「県央広域都市計画圏」に含まれます。

県央広域都市計画圏における都市づくりの目標

「ぐんまらしい持続可能なまち」
～ぐんまのまちの“個性”を活かして“まちのまとまり”をつくりだします～

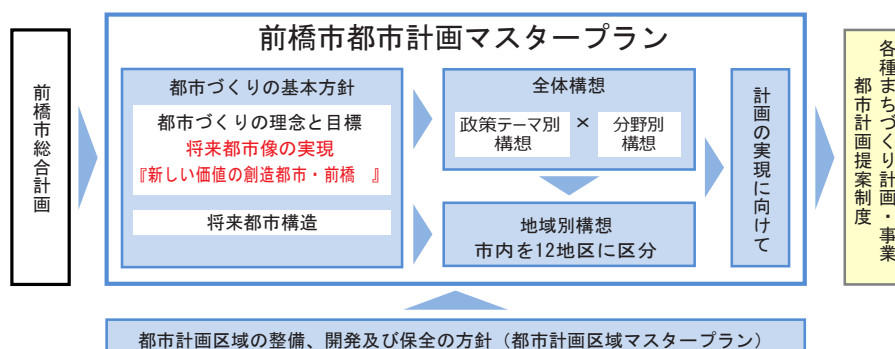


出典元（群馬県策定 県央広域都市計画圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

○都市計画に関する基本的な方針（前橋市都市計画マスタープラン）

都市計画マスタープランは、本市が取り組む都市計画（都市づくり）のもっとも基本的な考え方となる計画です。この都市計画マスタープランを策定する際には、総合計画や都市計画区域マスタープランに即して定めることとされています。また、本市が定める都市計画（用途地域などの地域地区や地区計画、道路、公園、下水道などの都市施設、土地地区画整理事業、市街地再開発事業など）を決定するときは、これらのマスタープラン等に即したものでなければなりません。

現在の都市計画マスタープランは、本市の将来都市像『新しい価値の創造都市・前橋』や将来都市構造などの「都市づくりの基本方針」と、本市全体を対象とした広い視野から見た「全体構想」および地域ごとの将来像や土地利用など生活に身近な視点から見た「地域別構想」を大きな柱として構成されています。また、計画の目標年次は、令和17年です。



都市づくりの基本方針

都市づくりの理念と目標

本市は、豊かな自然を有する旧4町村との合併を踏まえ、それぞれの地域特性を考慮しながら市街地空間と田園空間の調和した将来都市像を実現していくために、これまでの取り組みは継承しつつ、さらに、土地利用の規制・誘導や都市施設の整備、市街地開発事業等による整備、開発及び保全、都市計画区域の統合や拡大などにより、一つの都市として総合的に取り組んでいきます。

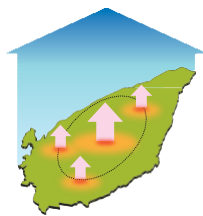
将来都市像 『新しい価値の創造都市・前橋』

都市づくりの理念

多様な都市機能の備わったにぎわいのある市街地環境づくり
豊かな自然と地域特性を活かした潤いと安らぎのある居住環境づくり

前橋市が目指すコンパクトなまちづくり

ひとつの都市として
市全体が地域とともに発展する
コンパクトなまちづくり



地域が連携を持ちながら、
それぞれ発展することにより、
市全体の発展を促す。

都市づくりの基本目標

- 市の発展、都市活力の創出の中心となる都心核・地域核の形成
- 地域の発展や地域住民の生活を支える地域拠点・生活拠点の形成
- 誰もが快適に移動できる公共交通を中心とした交通ネットワークの形成
- すべての人々が生き生きと暮らせる居住環境の形成
- 都市と自然が調和した土地利用の推進

将来都市構造

都市と自然の調和を基本に、多様な人々や資源、情報が交流する都心核と、地域核や地域拠点・生活拠点など、地域の発展を支える集約拠点を結びつけることで、市全体が地域とともに発展するまちづくりを推進します。

■将来都市構造イメージ図



土地利用

土地は、市民生活にとってもっとも基本的な生活や経済活動の場となっており、その利用には常に公共性への配慮が大切です。このため、都市内の土地について、住居、商業、工業などの用途と機能を適正に配分すること、道路、公園、下水道などの基盤施設につり合った建築物を建築すること、環境や景観を維持、保全することなどの観点から、土地利用に一定の秩序を与え、良好な環境と機能を維持していくために、土地利用に関する計画を、都市計画において定めています。

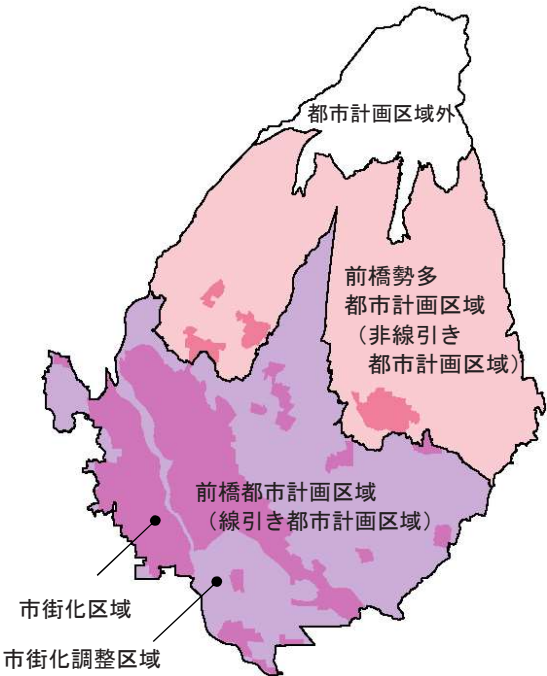
■ 区域区分（線引き）

区域区分（線引き）とは、無秩序な市街化を防ぎ、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分できる制度です。

市街化区域は、すでに市街地になっている区域や、優先的かつ計画的に市街化を図っていく区域であり、公共施設の整備を優先的、計画的に進めていきます。市街化調整区域は、市街化を抑える区域です。

区域区分（線引き）を定めている都市計画区域を線引き都市計画区域といいます。本市では、前橋都市計画区域が線引き都市計画区域です。昭和 46 年に区域区分が定められて以降、定期的な見直しなどを行い、令和 4 年 3 月 25 日には、市街化区域約 4,979ha（前橋都市計画区域の約 33.8%）、市街化調整区域約 9,755ha（同 66.2%）となりました。

一方、区域区分（線引き）を定めていない都市計画区域を非線引き都市計画区域といいます。本市では、前橋勢多都市計画区域が非線引き都市計画区域です。



○前橋都市計画区域の区域区分（線引き）の変遷

決定・変更年月日	市街化区域 (ha)	市街化調整区域 (ha)	主な地区名
昭和46. 3. 31（当初）	4,020	10,719	
昭和52. 8. 31（第1回）	4,205	10,534	駒形地区 など
昭和60. 3. 30（第2回）	4,282	10,457	川原町地区、下大島住宅団地 など
平成 1. 5. 15（随時編入）	4,357	10,382	上細井住宅団地、下大島住宅団地（追加）、芳賀西部工業団地、芳賀東部工業団地、五代工業団地、下川淵工業団地 など
平成 3. 6. 1（第3回）	4,553	10,182	芳賀北部住宅団地、芳賀東部住宅団地、神沢の森、城南工業団地（東側）、下大島東住宅団地、東善住宅団地、力丸工業団地、鎌倉地区 など
平成 5. 6. 1（随時編入）	4,594	10,141	下細井住宅団地（南側）、上増田工業団地、西善住宅団地、川曲地区
平成 7. 7. 21（随時編入）	4,627	10,108	下細井住宅団地（北側）、城南工業団地（西側）
平成11. 8. 24（第4回）	4,751	9,983	ローズタウン・萱野住宅団地、芳賀東部住宅団地（追加）、東善住宅団地（追加）、市立前橋高校地区、五代南部工業団地 など
平成15. 2. 28（随時編入）	4,812	9,922	下川淵住宅団地・ハーバルタウン前橋、元総社蒼海地区、みずき野住宅団地
平成16. 5. 14（第5回）	4,833	9,901	亀里地区
平成21. 8. 11（第6回）	4,930	9,804	前橋南部地区、朝倉工業団地（追加）、城南工業団地（追加）
平成27. 6. 16（第7回）	4,941	9,793	上細井地区、五代南部工業団地（拡張）地区 など
令和 2. 12. 25（第8回）	4,958	9,776	西善・中内地区
令和 4. 3. 25（随時編入）	4,979	9,755	駒寄スマート I C 周辺地区

■ 地域地区

地域地区は、土地の自然条件やその利用目的などによって区分し、良好な市街地を形成するために定めるものです。本市では、用途地域など、次のように都市計画決定しています。

○ 用途地域

地域地区の中でもっとも基本となる制度で、建築物の用途の純化と土地の合理的利用の促進を図るため、建築物の用途、建蔽率、容積率などについて最低限のルールを定め、現況の良好な環境を保全するとともに、将来の市街地の進展に対処するために定めるものです。本市では、下の表のように用途地域を定めています。

用 途 地 域		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	合計
前橋都市計画区域 R 4. 10. 12	面積 (ha)	511	—	956	466	1,085	21	16	—	317	297	674	216	420	4,979
前橋勢多都市計画区域 R 2. 9. 1	面積 (ha)	20	—	216	35	195	—	22	—	39	10	9.7	—	—	547

○ 特別用途地区

用途地域内の用途制限を補完し、地域の実状に的確に対応したまちづくりを推進する目的から、土地利用の増進・環境の保護などを図るために定める地区です。

【大渡地区に「特別業務地区」 約 12ha】

○ 特定用途制限地域

用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域。

【前橋勢多都市計画区域内の用途無指定地域 約 12,193ha（保安林を除く）】

○ 高度利用地区

市街地における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るため、建築物の容積率の最高限度および最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

【「前橋駅周辺地区」「千代田町5番街」「千代田町中心拠点地区」の3地区 約 11.3ha】

○ 防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。建築物などの具体的な制限は、別の法律（建築基準法）で定められています。

【防火地域：中心部の中央通り、銀座通りなどや、前橋駅周辺の商業地域の一部 約 15.3ha】

【準防火地域：中心商業地を囲む商業地域などの一部 約 211ha】

○ 風致地区

都市における樹林地や水辺空間など良好な自然的景観を形成している土地について、その風致を維持し環境保全を図るために、建築物の高さ制限や緑化率などを定める地区です。

【「厩城」「敷島」「橘山」の3地区 約 321.25ha】

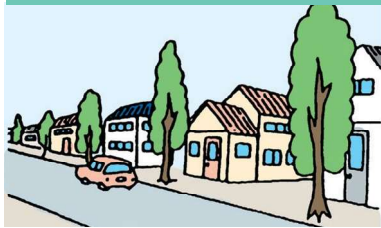
○ 駐車場整備地区

中心市街地など自動車交通が著しく集中する区域において、駐車場を整備して交通の混雑を解消し、円滑な道路交通を確保する必要のある区域に定める地区です。

【中心商業地や前橋駅周辺の商業地域などの一部 約 181ha】

13種類の用途地域のイメージ図

第一種低層住居専用地域



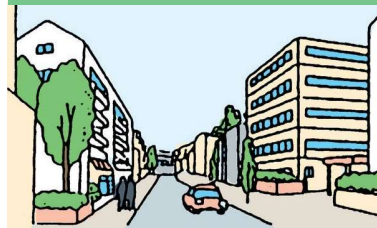
低層住宅のための地域です。小規模な店舗や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



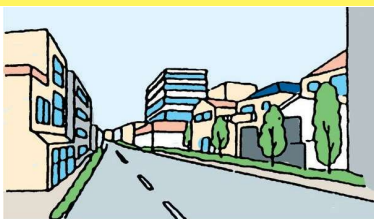
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗なども建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など必要な利便施設も建てられます。

第一種住居地域



住宅の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなども建てられます。

第二種住居地域



主に住宅の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなども建てられます。

準住居地域



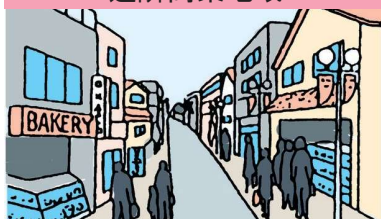
道路の沿線において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

■ 用途地域による建築物の用途制限

各用途地域における住居環境の保護や、商業、工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することが出来る建築物の用途については、次のとおり制限があります。

※この表は、建築基準法別表第二の概要を表したもので、全ての制限を掲載したものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地	第二種低層住居専用地	第一種中高層住居専用地	第二種中高層住居専用地	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備	考	
○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、⑤、▲、■：面積、階数等に制限あり																	
住宅など	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■			
	兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住居部分の用途制限あり	
店舗など	店舗などの床面積が150㎡以下のもの	■	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④		① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗などの床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④		② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建設取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗などの床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④		③ 2階以下	
	店舗などの床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④		④ 物品販売店舗、飲食店を除く。10,000㎡以下	
	店舗などの床面積が3,000㎡を越えるもの						⑤	⑤		○	○	○	⑤	④		⑤ 10,000㎡以下 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	
事務所など	事務所などの床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○		▲ 2階以下	
	事務所などの床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○			
	事務所などの床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○			
	事務所などの床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○			
	事務所などの床面積が3,000㎡を越えるもの						○	○		○	○	○	○	○			
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○	■			▲ 3,000㎡以下	
風俗施設・遊戯施設など	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場					▲	○	○		○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックスなど						▲	▲		○	○	○	▲	▲		▲ 10,000㎡以下	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所など						▲	▲		○	○	○	▲			▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場など							▲		○	○	○				▲ 客席200㎡未満	
	キャバレーなど、個室付浴場など										○	▲				▲ 個室付浴場などを除く	
店舗、飲食店、遊技場、勝馬投票券売り場などで床面積が1万㎡を超えるもの										○	○	○					
公営施設・病院・学校など	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
	大学、高等専門学校、専修学校など			○	○	○	○	○		○	○	○					
	図書館など	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局など	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会など	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院			○	○	○	○			○	○	○					
	公衆浴場、診療所、保育所など	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人ホーム、福祉ホームなど	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	老人福祉センター、児童厚生施設など	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○		▲ 600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫など	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○		▲ 300㎡以下かつ2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③		①	○	○	○	○	○		① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○			
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店などで作業面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○		原動機の制限あり ▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場										②	②	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												○	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													○	○		
	自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	○		作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬・石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○		① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設									○	○	○	○	○		
		量がやや多い施設												○	○		
		量が多い施設													○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場など		都市計画区域内においては都市計画決定が必要															

■ 地区計画

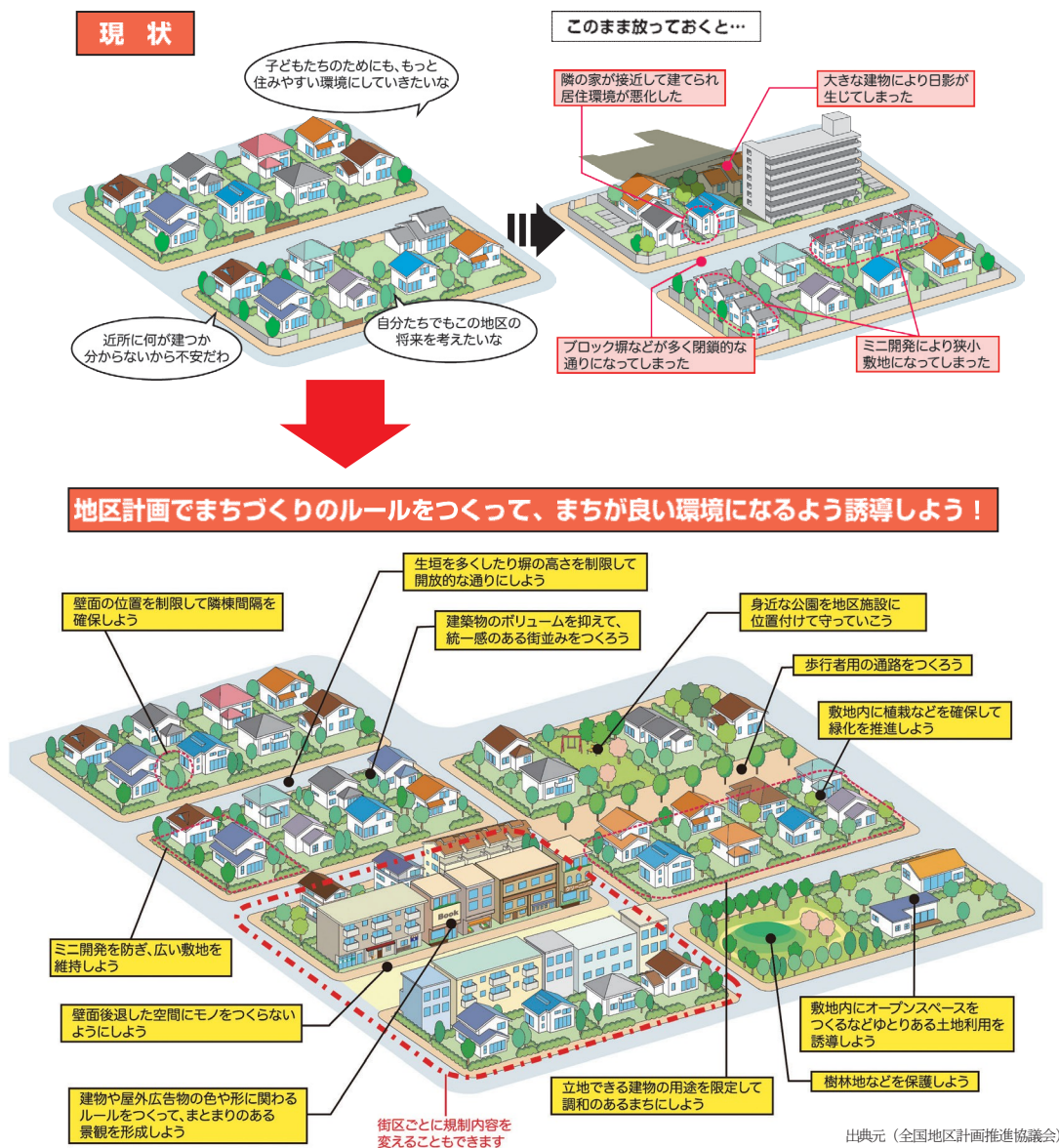
地区計画は、生活に密着した一定の地区単位で、地区住民の意向を反映しながら、良好な市街地環境の形成、保全を図るため、地区の特性に応じてきめ細かく定めることができるまちづくりの計画です。現在、本市では 26 地区約 433.5haが決定されています。

○ 地区計画の構成

- ◇ 地区計画の目標：どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
- ◇ 地区計画の方針：地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
- ◇ 地区整備計画：地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

○ 地区計画で定める内容

- ◇ 地区施設の配置および規模（道路や公園、緑地、広場など）
- ◇ 建築物等に関する事項
（建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高・最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高・最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造制限など）
- ◇ その他、土地利用の制限（現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限すること）



■ 都市計画提案制度

市民参加によるまちづくりの促進や地域の活性化を図るため、都市計画の決定や変更を提案できます。

○ 提案できる人 … 次のいずれかに該当する方

- (1) 提案区域内の土地所有者および借地権者
- (2) まちづくりの活動を目的としたNPO 法人
- (3) 民法に基づく公益法人その他の営利を目的としない法人
- (4) まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体※

※過去10年間に開発許可を受けて、0.5ha以上の開発行為を行ったことがあるもの

○ 提案できる都市計画

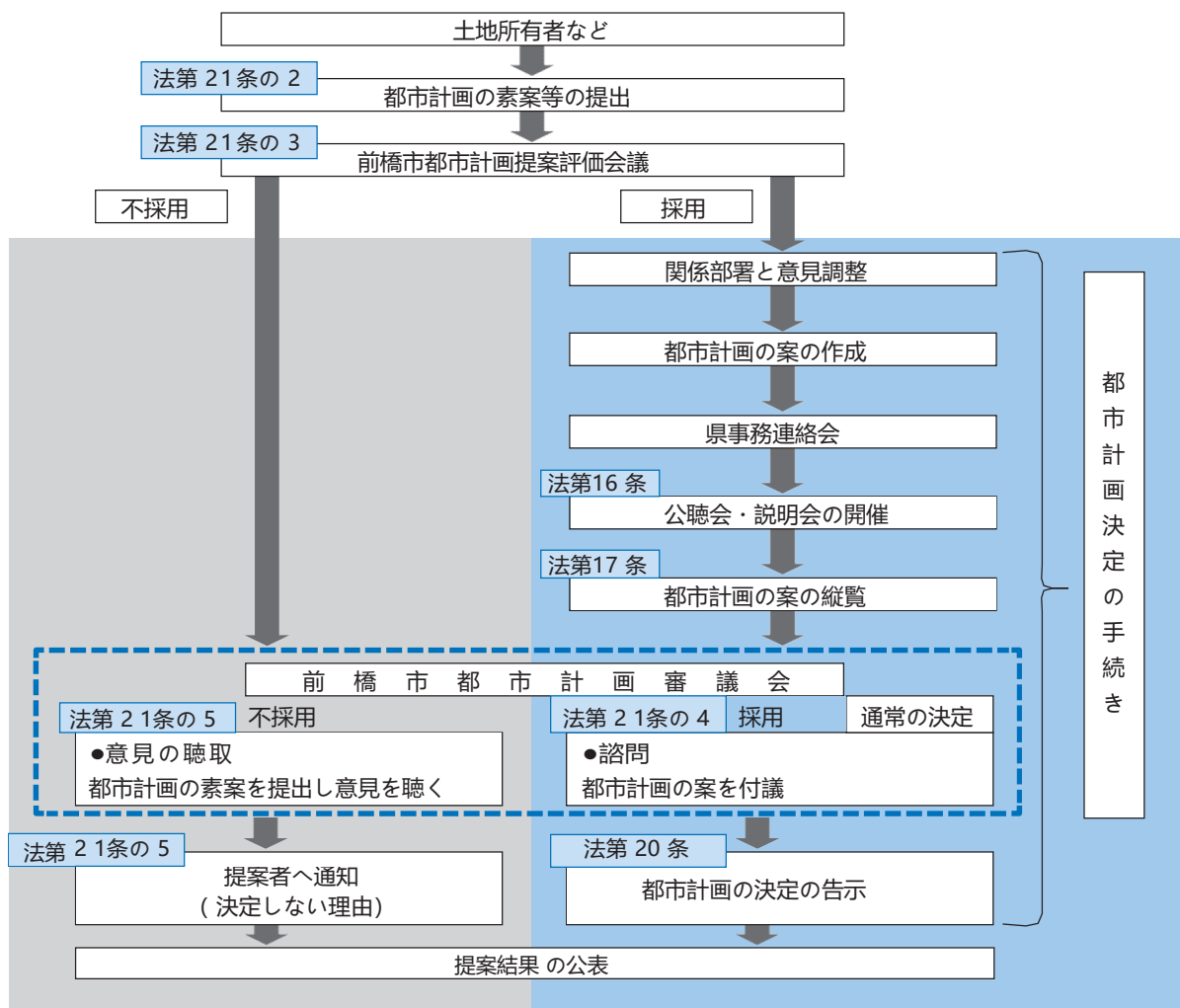
本市が定める都市計画（市民に一番身近なまちづくりである地区計画※を始め、用途地域などの地域地区や市道、公園などの都市施設、土地区画整理事業など）

※地区計画には地区計画申出制度もあります。

○ 提案に必要な要件 … 次の条件を全て満たしていることが必要です

- (1) 0.5ha 以上のまとまった土地の区域
- (2) 土地所有者および借地権者等の3分の2以上の同意を得ていること
（同意者の土地の面積の合計も、対象区域の3分の2以上であることが必要）
- (3) 都市計画法第13条や関係法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること

○ 都市計画決定の流れの一例



※地区計画の決定や群馬県が決定する都市計画の流れと異なる部分がありますので、詳細は都市計画課にお問い合わせください。

都市計画施設

都市施設とは、道路、公園、下水道など、機能的な都市活動や良好な都市環境を維持するために必要な公共施設です。都市計画ではこのような都市の骨組みを形づくっている都市施設のうち、必要なものについて、位置、規模、構造などを定め、計画的に整備しています。

■ 交通施設

○ 都市計画道路

歩行者、自転車、自動車などの通行を確保する機能のほか、防災空間、環境空間、下水道や電線などの収容空間などとしての空間機能を持つ施設です。

【上武道路など】

○ 都市高速鉄道

都市圏内で旅客の大量輸送を高速で行う鉄道で、交通渋滞の解消を図る上で重要な都市交通の根幹をなす施設です。

【日本国有鉄道両毛線（JR 両毛線の一部）】

○ 都市計画駐車場

道路の効率的な活用及び交通の円滑化を図り、都市機能の維持、増進に寄与する施設です。

【5 番街立体駐車場】



上武道路

■ 公園・緑地などの公共空地

○ 都市計画公園・緑地

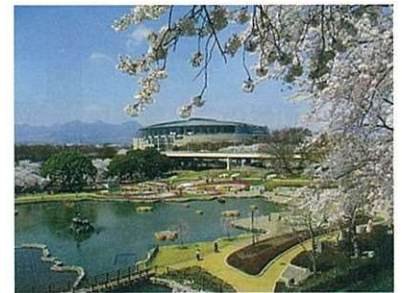
日常生活に密着したコミュニティ形成の場、スポーツ・レクリエーションの場、災害時の避難地としての役割を担った施設です。

【前橋公園、広瀬川河畔緑地など】

○ 都市計画墓園

都市規模の拡大とライフスタイルの変化による墓地需要に対する役割を担った施設です。

【嶺公園】



前橋公園

■ その他の都市施設

○ 下水道

生活環境の改善、浸水被害の軽減のための基幹的施設として、市民生活に欠くことができないものであるとともに、河川などの水質保全等、衛生環境の向上を図る施設です。

【前橋水質浄化センターなど】

○ ごみ焼却場

日常的に発生する大量のごみを円滑に処理し、生活環境の向上を図る施設です。

【前橋市六供清掃工場など】

○ 火葬場

公衆衛生その他公共の福祉に寄与するとともに、周辺地域の環境に配慮し、良好な都市環境の保全を図る施設です。

【前橋市斎場】



六供清掃工場

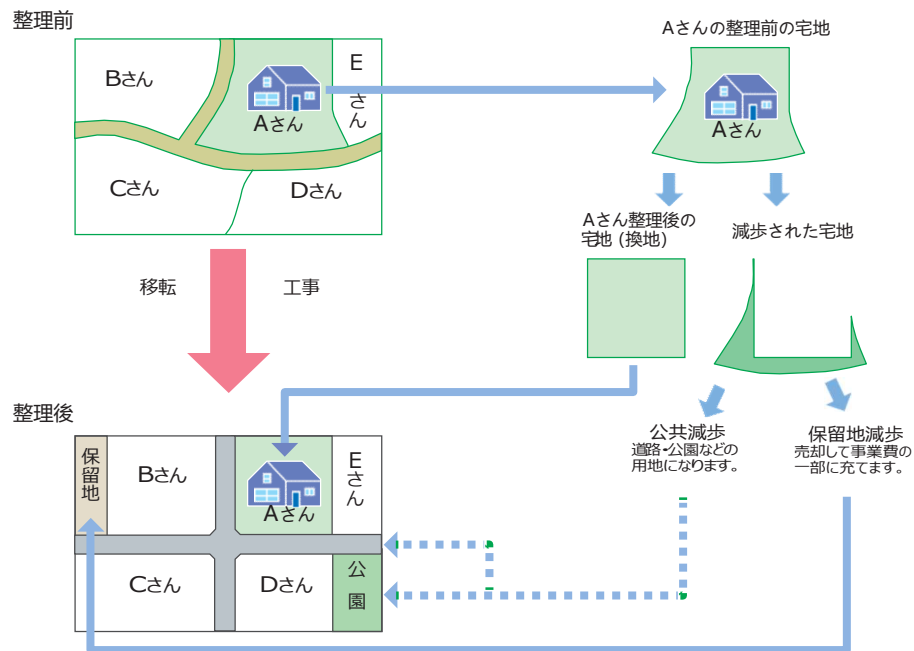
市街地開発事業

市街地開発事業は、土地区画整理事業や市街地再開発事業などのことを言い、地域の特性に応じたまちづくりの計画を定めます。都市施設と比較すると、都市施設の整備が点と線であるのに対し、市街地開発事業は面的な整備をするものです。

■ 土地区画整理事業

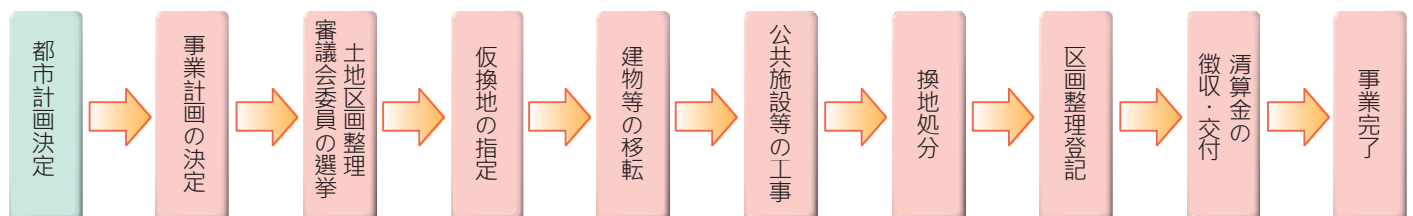
土地区画整理事業は、快適な生活環境をつくり、まちの健全な発展を目指して市民の皆さんが積極的にまちづくりに参加し、話し合いながら進める総合的なまちづくりを行う事業です。

本市の土地区画整理事業は、第二次世界大戦中の大空襲により焼失した市街地の復興のため戦災復興土地区画整理事業に着手したのが本格的な始まりです。その後、本市の重要施策として、市民の皆さんの理解と協力のもとに事業が進められ、現在では、市街化区域の過半の整備が完了もしくは施工中となっています。



- ◇ 換地：整理後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて適正に定められます。
- ◇ 公共減歩：地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合います。
- ◇ 保留地減歩：事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の土地所有者が少しずつ出し合います。
- ◇ 権利の移行：現在の土地にある所有権、地上権、借地権などは、そのまま換地に移行します。

○ 地方公共団体（市）施行の土地区画整理事業の流れ



【施行中地区：松並木地区、駒形第一地区、元総社蒼海地区、二中地区(第一)、文京町四丁目地区、千代田町三丁目地区、新前橋駅前第三地区、西部第一落合地区、小暮地区】

■ 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、市街地の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るため、建築物および建築敷地の整備ならびに公共施設の整備などを行う事業です。

【千代田町二丁目5番街地区、JR前橋駅北口地区、千代田町中心拠点地区】

立地適正化計画

前橋市立地適正化計画は、便利でいつまでも暮らしていきたいと思える都市づくりを目指し、『都市のコンパクト化』『過度に自動車に依存しない生活への転換』に着目し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めます。そこで、本市では次のようにまちづくり方針を定めました。

■ 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 「都市機能の集約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約性を高め、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。

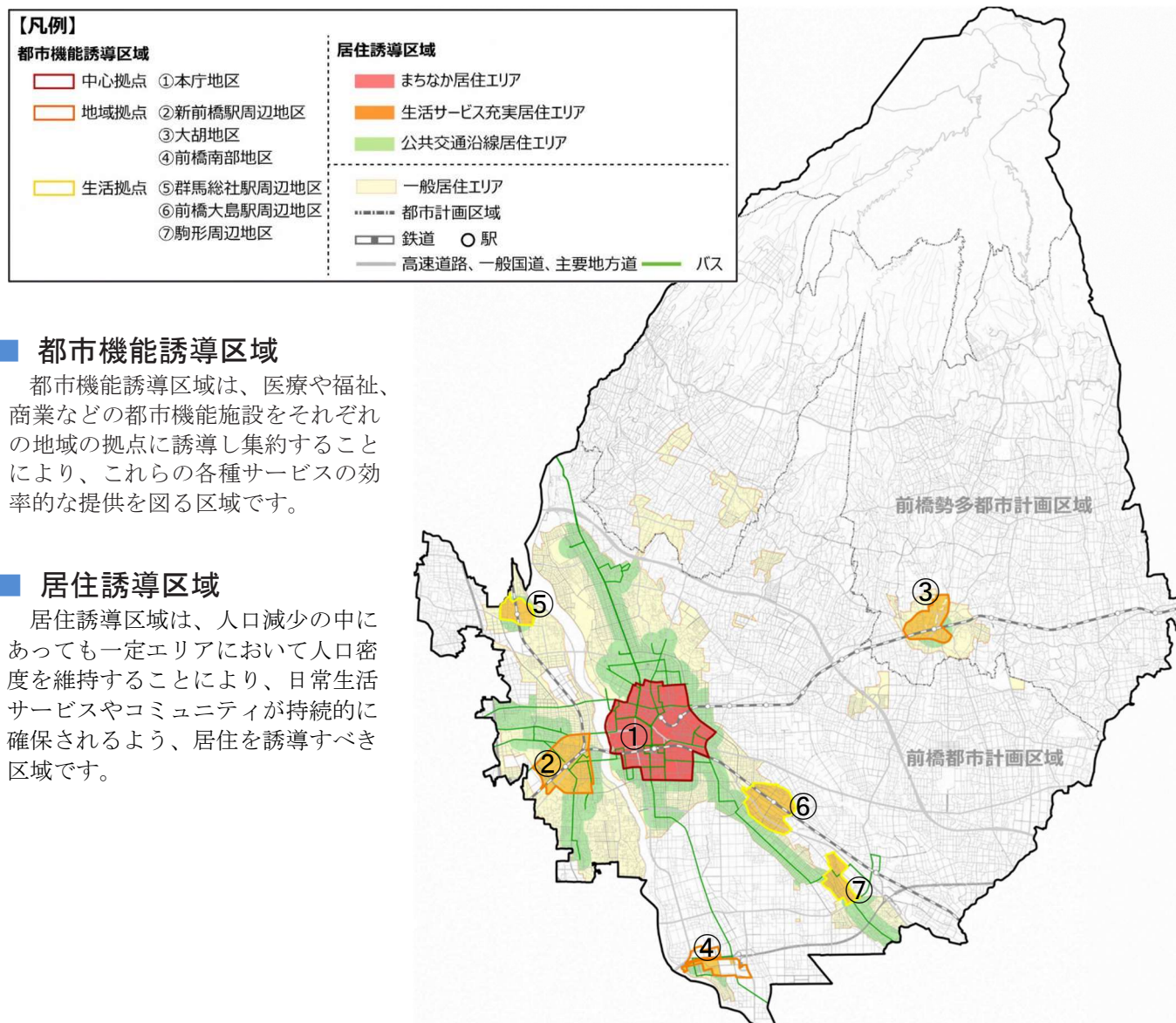
◇ 基本方針３ 「公共交通の充実によるネットワーク性の向上を推進」

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。

※地域公共交通計画は、令和３年６月に地域公共交通網形成計画を一部修正する形で策定されました。

■ 都市の骨格構造

これまでのまちづくりの経過を踏まえ、都市計画マスタープランで位置付けられた「都心核」、「地域核」、「地域拠点」及び「生活拠点」の中から人口や都市機能の集積状況、交通利便性の観点で立地適正化計画の拠点を位置付けることとしました。さらに、拠点の階層構造を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を設定しました。



■ 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療や福祉、商業などの都市機能施設をそれぞれの地域の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

■ 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

景観づくり

景観づくりとは、景観に関わる様々な取り組みを通して、「まち」の個性や魅力を目に見えるかたちで表し、人々が生きる環境の質を高めることです。景観づくりの目的は、地域の貴重な自然環境や歴史的なものを大切に受け継ぎ、その上で新たな魅力を加えることにより、個性的で魅力的な「まち」をつくり出すことです。そして、行政、事業者と市民が景観を「共有の財産」として考え、長期的、総合的な視点にたって、景観づくりに取り組みます。

■ 景観計画

本市では、景観法に則し、良好な景観の保全及び創出を目的とした前橋市景観計画を平成21年10月に策定し、計画に基づく前橋市景観条例を平成22年7月から施行しました。市民、事業者及び市のそれぞれの活動主体が、「人が生きる風景を守り、育む」ことにより、本市にふさわしい魅力ある景観形成に取り組みます。

○ 景観形成重点地区

景観計画で定めた景観計画区域のうち、特に地域特性に応じた景観の保全及び創出を重点的に図る必要があると認めた区域を景観形成重点地区に指定し、それぞれの地域に即した景観形成基準を設けることにより、地域の個性を活かした景観づくりに取り組みます。

【広瀬川河畔景観形成重点地区】



○ 景観づくり市民団体

市民による良好な景観の形成に寄与することを目的として組織された団体を「景観づくり市民団体」として認定し、市民組織の育成・支援に努めます。

○ 大規模行為の届出

良好な景観形成を図るため、一定規模以上の建築物の建築行為などについては、行為の届出を規定し、景観形成基準に基づく景観的な配慮を求めます。



○ 景観重要建造物・景観重要樹木

所定の条件を満たした建造物や樹木のうち、地域の良好な景観形成に重要な役割をもち、道路等公共の場所から望みされるものを、それぞれ景観重要建造物、景観重要樹木として指定し、保全・活用に努めます。

○ 景観啓発事業

前橋市景観計画を含め、景観に関して広く市民や事業者にも周知するため、景観展や景観講演会、市民懇談会などの啓発事業を実施します。

○ 景観アドバイザー

市民や事業者の景観形成の活動などを支援するため、専門家による景観アドバイザー制度を設け、専門的な立場から助言を行います。

■ 前橋市屋外広告物条例

本市は、平成21年4月に中核市に移行することに伴い、前橋市屋外広告物条例を制定しました。条例では、①良好な景観の形成と風致の維持、②公衆に対する危害の防止、という2つの観点から屋外広告物の規制を行います。

また、新たに屋外広告物の登録制度を開始し、条例の規定を遵守して屋外広告物を適正に表示するよう、屋外広告業者に対して指導を行います。

○ 前橋市路上違反広告物除却活動員制度

前橋市屋外広告物条例に違反する電柱や街灯柱、街路樹などに掲出されるはり紙や立看板、のぼり旗などを除却することができる市長の権限の一部を、前橋市路上違反広告物除却活動員に委任し、行政と市民が一体となって違反広告物の除却活動を行うことで、良好な景観の保持及び向上を図ります。

その他

■ 前橋市景観資産登録制度

前橋市には、前橋らしい良好な景観を創り出している素晴らしい資源が数多くあります。これらの資源を本市が誇るべき「景観資産」として登録し、市内外へPRするとともに大切に保全していくため、「前橋市景観資産登録制度」を創設しました。

○ 登録対象

本市の良好な景観形成に寄与する「1. 建造物等」、「2. 樹木」、「3. 風景と視点場」が対象になります。

○ 景観資産の紹介

ここでは、登録資産の中から身近な公共建築物などの特徴や見どころを紹介します。

◇ 臨江閣 [明治期建築]

近代和風の木造建築で、全体は本館・別館・茶室から構成されています。本館は、当時の群馬県令・楫取素彦や市民の有志らの協力と募金により、迎賓館として建てられました。

明治期の迎賓施設を理解するうえで高い歴史的価値を有しています。



◇ 敷島浄水場 [昭和4年建築]

モダンで洒落た洋風建築である水道資料館と、緑青銅板で覆われた配水塔が歴史を感じさせます。配水塔は、平成26年に土木学会選奨土木遺産にも推奨されました。

建造物と並び、場内のツツジも市民に愛されています。



◇ 広瀬川河畔と比刀根橋 [昭和8年建造]

側面のみならず、正面からの眺めも美しい橋です。橋には空襲爆撃の弾痕跡が残っているといわれており、近くに立つ前橋空襲追悼碑とあわせて前橋空襲を後世に伝える記憶遺産でもあります。

映画のロケ地としても度々登場します。



■ 表紙について



表紙の写真・図に関連する都市計画

- 1 敷島風致地区
都市計画公園6.5.1号敷島公園
- 2 商業地域、防火地域
高度利用地区：前橋駅周辺地区
市街地再開発事業：JR前橋駅北口地区
地区計画：JR前橋駅周辺地区
- 3 前橋都市計画区域
前橋勢多都市計画区域
- 4 防火地域
都市計画道路3.3.6号県庁通線
復興土地区画整理事業
- 5 厩城風致地区
都市計画公園5.6.1号前橋公園
- 6 都市計画道路3.4.4号中央大橋線
元総社蒼海土地区画整理事業

○前橋市

前橋市 都市計画部 都市計画課
令和 7 年 4 月