

前橋市土地利用のあり方に関する検討会議 最終とりまとめ案
パブリックコメントの実施結果について

都市計画課

1 意見募集期間

令和8年4月27日(月)から令和8年5月27日(水)まで

2 意見提出状況

(1) 意見提出者数 76 人

(2) 意見提出件数 24 件

(3) 意見の内訳

No.	項目	件数(件)
1	最終とりまとめ案全般に関する意見	8 件
2	土地利用の見直しに関する意見	8 件
3	その他の意見	8 件
合計		24 件

3 意見及び市の考え方の公表

前橋市パブリックコメント手続き実施要綱に基づき、いただいた意見に対する市の考え方を公表いたします。

なお、取りまとめの都合上、ご意見は一部要約するとともに、同様の意見は一つに整理しております。
貴重なご意見をいただきありがとうございました。

パブリックコメントによる意見と市の考え方

1 最終とりまとめ案全般に関する意見

No.	パブリックコメントによる意見	左の意見に対する市の考え方
1	1. コンパクト・プラス・ネットワークという趣旨はある程度理解できるが、<u>都市部から郊外へという住人の流出増加という事実</u>に鑑みて、<u>果たしてコンパクト化が実現可能なのか疑問は残る。</u> 2. <u>あえてドーナツ化にすることで、中心街はオフィス街にしてもよいのではないだろうか。</u>あるいは、<u>中心街への移住を容易にする政策を積極的に進めるべきかもしれない。</u>一方、<u>田園居住地区において、住民から小中規模スーパーなどの希望が出ているが、開発が止まった地域に出店を望むのは難しいのではないか。</u> 3. 前橋市は「次世代にも暮らしやすいまちづくり」を掲げているが、現世代も決して暮らしやすいといえないのが現実だろう。<u>人口減、出生率減に対する積極的な政策</u>	1. 現在本市においては、市街地の拡大や低密度化が進行しており、人口減少・高齢化の進行と併せて、生活利便性の低下やインフラ維持管理コストの増大が懸念されています。このことから、これ以上の市街地の拡大を抑制するとともに、地域の拠点を中心とした「コンパクト・プラス・ネットワーク型」の都市構造への転換が必要であると考えております。そのため、「まちのまとまり」の形成とあわせて、公共交通をはじめ様々な分野との政策連携を強化しコンパクトなまちづくりの実現に向け取り組みを進めてまいります。 2. 中心市街地は、居住機能だけでなく、商業、業務、行政、文化など多様な都市機能の集積により、都市全体の活力を牽引していくことが重要であると考えております。また、中心市街地への居住促進については、立地適正化計画に基づく居住誘導等の取り組みを進めているところであり、引き続き、立地適正化計画の実効性向上に向けた取り組みを推進してまいります。田園居住地区における商業施設の立地につきましては、民間事業者によるところが大きいものの、本市としては立地適正化計画における誘導区域や、「まちのまとまり」を中心に居住や各種都市機能の誘導を図ることで、地域の生活利便性の確保につなげてまいりたいと考えております。 3. 人口減少対策については、土地利用施策に限らず、移住・定住促進、子育て・教育支援等の各種施策と連携しながら総合的に取り組むことが必要と考えます。いただいたご意見につ

	<u>を進めねば前橋の成長は望むべくもない。</u>他の地域において、移住や出産、教育などに対し手厚い手当などを設定することで人口の増加を実現しているケースも散見する。財源の問題はあるだろうが、<u>先行投資ととらえ、このような政策を考慮してもよいのではないだろうか。</u> 4. 城南地区については、<u>工業振興を進めることで人口増を目指せないか</u>と考える。人口増によって、商業施設や医療施設などが充実すれば公共交通の拡充を急がなくとも生活の利便性は向上する。さらに、工場誘致による税収増加で市の財政にも寄与する。 5. コンパクトシティと並行してダイバーシティ化を進めることも重要。先細りの未来を想定した政策ばかりでは、市民も明るい未来を見ることはできない。市政は、<u>自然災害の少なさという地の利も生かして、ポジティブな政策をとってほしい。</u>また、<u>前橋が魅力的と言われるような街づくりも重要。</u>高崎が音楽の街として、特色を打ち出しているのも一つの成功事例ではないだろうか。例えば、自動運転の特区を田園地域に誘致する、あるいは中心街に「群馬がん治療技術地域活性化総合特区」の利を生かし、群大を中心とした先端医療の街など。<u>土地利用とは、都市づくりの肝となるものなので、ネガティブな政策ではいずれ破綻の懸念さえ感じる。</u>検討いただきたい。	きましては、関係部局と共有するとともに、今後の市政の参考とさせていただきます。 4. 工業系土地利用については、市街化区域内の未利用地の状況を踏まえつつ、農林漁業との調整を図り適切に対応してまいります。いただいたご意見につきましては、関係部局と共有するとともに、今後の市政の参考とさせていただきます。 5. 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するため、関連する計画や施策との連携の更なる強化を図ります。いただいたご意見につきましては、関係部局と共有するとともに、今後の市政の参考とさせていただきます。
2	コンパクトシティの名のもとに<u>中心市街地へ集中的に投資を行う施策が、本当に地域全体の活性化につながっているのか疑問が残る。</u>その結果として、<u>周辺地域が取り残されている実態があるのではないか</u>	現在本市においては、市街地の拡大や低密度化が進行しており、人口減少・高齢化の進行と併せて、生活利便性の低下やインフラ維持管理コストの増大が懸念されています。このことから、これ以上の市街地の拡大を抑制すると

	と懸念される。 また、指定路線に商業機能を集中させる方針により、それ以外の地域では買い物環境の悪化が進み、生活利便性の低下が懸念される。さらに、小学校の統廃合により地域行事やコミュニティの活力が失われつつある点も看過できない。 こうした状況を踏まえ、<u>特定のエリアに偏るのではなく、地域住民の生活実態に配慮したバランスの取れた都市計画の推進を求めたい。</u>	もに、地域の拠点を中心とした「コンパクト・プラス・ネットワーク型」の都市構造への転換が必要と考えます。 また、本市の目指すコンパクトなまちづくりは単一の拠点へ機能を集中させるものではなく、地域における各拠点が連携し、市全体が発展する“多極ネットワーク型”の都市構造を目指すものです。 今後も、地域ごとの課題を把握しながら、市全体の持続性を高める都市計画を推進してまいります。
3	鶴が谷町は<u>高齢化が進み、世代交代や地域の引継ぎが難しくなっている状況にある。このままでは地域コミュニティの維持が困難になることが懸念される。</u> 一方で<u>土地価格の安さや一定の立地条件といった地域特性は強みであり、これを活かした利便性の高いまちづくりが求められる。</u>また、小中学校が近接している点は優位性があるため、子育て世代の呼び込みに向けたPR強化も有効と考えられる。 こうした強みを活かし、<u>若年層の定住促進につながる施策の検討を求めたい。</u>	現在本市においては、人口減少や高齢化の進行に伴い、空き家の増加や地域コミュニティの維持が課題となる一方、公共施設の維持管理費の増加など、将来的な負担の拡大も懸念されるところです。 そうしたことから、利便性の高い地域の拠点を中心としたまちづくりや、空き家等の既存ストックの有効活用などに取り組むことで、移住・定住の促進と地域コミュニティの維持につなげてまいりたいと考えております。 いただいたご意見につきましては、関係部局と共有するとともに、今後の市政の参考とさせていただきます。
4	厳しい財政状況や人口減少を踏まえると、<u>従来の延長では持続可能なまちづくりは難しく、市民も「何を削るか」という視点をもち、次世代に負担を先送りしない判断が求められている。</u>この点で、最終案の方向性については概ね理解できる。 また、<u>本案は人口・産業・福祉・農地など多分野を横断し、上位計画とも整合した市全体としての方針であると評価できる。</u>一方で、<u>市民には「土地」や「既得権」の問題として受け止められがちであり、景観も含めた将来像をより分かりやすく示す工夫が必要である。</u> 説明会にも複数参加したが、市民参加は限	本方針は、人口減少や厳しい財政状況を踏まえ、都市全体として持続可能な構造への転換を図るものであり、今後の具体化にあたっては、関係部局が連携しながら、分野横断的に取り組んでまいります。 また、ご指摘のとおり、市民の皆様にとって制度内容や将来像がより分かりやすく伝わることが重要であると認識しており、今後は地域ごとの特性を踏まえながら、暮らしのイメージや、財政状況・インフラ維持費等についても具体的かつ可視的に示すなど、理解が深まるよう工夫してまいります。 市民参画については、説明方法や参加機会のあり方について引き続き検討し、多様な主体

	定的で関心の低さが見られるほか、市民と行政との間で人口減少を前提とする認識の差も大きく、合意形成の難しさを感じた。財政状況やインフラ維持費の将来負担について、家計に置き換えるなど具体的・可視的に示さなければ、市民の理解は得にくいと考える。 また、市民側も要望にとどまらず、代替案を提示するなど主体的な関与が求められる。一方で行政側も、説明方法や参加の促し方を工夫しなければ、議論は平行線のままになる懸念がある。 以上を踏まえ、最終案には概ね賛成するものの、<u>「市民参画」の実効性については現状の参加状況から見て課題が大きく、どのように参加・参画を促進するかについては、改めて検討が必要である</u>と考える。	が積極的に参画できる環境づくりに努めてまいります。 いただいたご意見は、今後の施策推進および合意形成のあり方を検討する上での参考とさせていただきます。
5	「次世代にも暮らしやすいまちづくり」という観点や、<u>将来世代への負担軽減や持続可能なまちづくりの視点から、「まちのまとまり」を設定し土地利用をコントロールする方針には賛成できる</u>。また、コンパクトシティの実現がインフラ負担軽減に有効である点も理解している。 一方で、より実効性を高めるためには、現行案より踏み込んだ土地利用誘導が必要ではないかと考える。特に<u>非線引き区域については、将来的な線引きの可能性も含め、その方向性を市民に示しながら検討を進めるべきである</u>。 さらに、都心部の再開発等による拠点強化に加え、「まちのまとまり」外における土地利用の抑制を明確化・強化することで、結果として拠点への集約をより促すことが期待される。 将来負担を先送りしない観点から、より踏み込んだ検討を求めたい。	非線引き都市計画区域における将来的な線引きの実施につきましては、今後の人口動向や土地利用の状況を踏まえながら、群馬県や関係部局と連携しつつ検討していく必要があると考えております。 今後も、都市全体としての魅力向上と持続可能性の両立に向けて、土地利用施策の充実を図るとともに、いただいたご意見は今後の施策検討の参考とさせていただきます。

6	本素案が目指すコンパクト＋ネットワーク型の持続可能な都市づくりの方向性には賛同する。その実現に向けては、人口減少に対応した様々な取組が必要であると理解している。 その中で、<u>学校の統廃合についても重要な課題であり、単なる施設の適正化にとどまらず、「まちのまとまり」形成や居住誘導、公共交通との連携といった土地利用政策と一体的に検討すべきである。</u> 特に、廃校による地域拠点機能の喪失を防ぐため、跡地活用や複合施設化などを含めた総合的な土地利用を、学校再編とあわせて検討することが重要である。	学校施設は単なる教育施設にとどまらず、地域コミュニティの拠点としての役割も担っていることから、土地利用は勿論のこと、施設の適正配置に加え、様々な施策と連携し検討していく必要があります。 今後は、公共施設再編や土地利用施策、公共交通施策との連携も視野に入れながら、関係部局と調整のうえ検討を進めてまいります。 いただいたご意見については、今後の施策検討の参考とさせていただきます。
7	私は市街化調整区域に住んでいるためこの取り組みにより、将来に不安を感じるが、<u>次世代の子供達の負担を考えると、土地利用制度の見直しを進めるべきだと思う。</u>	現在本市においては、市街地の拡大や低密度化が進行しており、人口減少・高齢化の進行と併せて、生活利便性の低下やインフラ維持管理コストの増大など、将来世代への負担の増加が懸念されています。 このため、本市では地域の拠点を中心とした「まちのまとまり」を形成し、公共交通と連携した、次世代にとっても暮らしやすい持続可能な都市の実現を目指すこととしております。 このことから、これ以上の市街地の拡大を抑制する必要があることに加え、「まちのまとまり」エリアの持続性を確保する観点から土地利用の見直しをおこなうものです。
8	1. 前橋市は市街化調整区域や非線引き区域といった郊外部が広く、<u>無秩序な市街地の拡散は、市全体の衰退につながる懸念がある。</u> 今回の「まちのまとまり」を設ける方針は現実的で評価できる施策である一方で、これらが単なるエリア設定に終わらないための、<u>地域公共交通計画との強力な連携も不可欠であり、まちのまとまりという拠点をスムーズに移動できる交通システムの構築や、拠点を結ぶバス路線の維持・拡充等</u>	1. 「まちのまとまり」は、既存集落や生活利便性の確保されたエリアを地域の拠点として形成するものであり、土地利用にメリハリをつけるための重要な取組であると考えております。 また、拠点間の移動を支える交通ネットワークの維持・向上を図っていくことが重要であることから、公共交通施策と連携した取り組みを進めてまいります。

	<u>をセットで進めていただきたい。</u> <u>2. 開発許可についてのこれまでの基準を見直すことは、まちのまとまりをより強固なものとし、土地利用にメリハリをつけるために必要であるが、急な規制は、事業者や土地所有者の混乱を招く恐れもあることから、市民への丁寧な説明と周知を行っていただき、開発許可手続きの透明性の確保とその実効性を高めていただきたい。</u>	2. 開発許可基準の見直しにつきましては、無秩序な市街地の拡大を抑制し、「まちのまとまり」の形成を進める上で必要な取組である一方で、急激な制度変更は事業者や土地所有者に影響を与える可能性があります。 このため、市民への丁寧な説明や周知に努めるとともに、地権者や地域への影響に配慮し、一定の経過措置期間を設け、令和10年4月の土地利用の見直しとなるよう進めてまいります。
--	---	--

2 土地利用の見直しに関する意見

No.	パブリックコメントによる意見	左の意見に対する市の考え方
1	1. <u>34 条 11 号区域における建築制限の強化は、若年世代の地元定住を阻害し、既存集落の高齢化や空き家の増加、地域コミュニティの維持困難につながる可能性がある。</u> 2. <u>これまで「宅地」として活用可能だった土地が、突然「建築不可」に近い状態になることは、所有者にとって大きな不利益です。宅地見込み地として保有していた土地の価値が急落し、個人の資産形成を著しく阻害する。制限を強めるのは公平性や財産権観点から課題がある。郊外居住ニーズが一定程度存在する中で、居住の選択肢を限定することは時代の要請とも必ずしも整合しない。</u> さらに、宅地供給の制約による地価の上昇は若年層の住宅取得を困難にし、結果として市外流出を助長するおそれがある。加えて、規制強化に伴い未利用地の増加や地域の過疎化が進行し、自治会運営への影響も懸念されるが、これらへの具体的対策も明確ではない。 3. <u>規制の見直しにあたっては、急激な変更ではなく、一定期間の経過措置や段階的な適用など、地権者や地域への影響を緩和する仕組みの検討が求められる。加え</u>	1. 現在、本市では市街地の拡大や低密度化が進行する中、既存集落において高齢化や空き家の増加といった課題が顕在化しています。将来にわたり生活利便性やコミュニティを維持するためには、一定の人口密度を確保するとともに、計画的な土地利用を推進する必要があります。 このため、これ以上の市街地の拡大を抑制しつつ、「まちのまとまり」を中心に暮らしやすさを確保し、地域の持続性の向上を図る必要があると考えております。 2. 市街地の拡大や低密度化が進行する中で、生活サービスの維持や行政コストの増大といった課題が顕在化しており、将来にわたり持続可能な都市構造を実現するためには、郊外部も含めた市域全体でのメリハリのある土地コントロールが必要です。 そのため、今回の土地利用の見直しは、これ以上の市街地の拡大を抑制しつつ、「まちのまとまり」を中心とした郊外における生活拠点の形成を目的としています。 また、土地利用の見直しは、都市計画法第 34 条 11 号及び 34 条 14 号開発審査会提案基準 8-2 を対象とするものであり、その他現行の立地基準については、従来どおり維持する方針としております。このように、既存集落の人口密度やコミュニティの維持に配慮しつつ、必要な範囲において制度の見直しを行うことで、持続可能な土地利用の実現を図ってまいります。 3. 市民への丁寧な説明や周知に努めるとともに、地権者や地域への影響に配慮し、一定の経過措置期間を設け、令和10年4月の土地利用の見直しとなるよう進めてまいります。

	て、制度変更が行政運営に与える影響についても整理が必要であり、総合的かつ慎重な対応を求めたい。	
2	「まちのまとまり」エリアについては市街化調整区域の拠点の形成、今以上の上下水道の拡張の抑制、ゴミ集積場の利便性が図られること、コミュニティの維持等に必要ことがわかった。 当方所有地は区域内に位置しながらも、土地の中央部を横断する形で農地(青地)が残る計画となっており、一体的な活用が困難な形状となっている。 このような状況では宅地等としての利用が著しく制限されるため、<u>実態に即した土地利用が可能となるよう、区域設定の見直し等により、使いやすい形状となるよう配慮を求めたい。</u>	個別の土地の利用にあたっては、農業振興や周辺環境との調和に考慮しつつ、地形や土地利用の実態を踏まえ、適正な土地利用が図られるよう、関係制度との整合を図りながら適切に対応してまいります。
3	城南地区は日常の買い物に自動車で数十分を要するなど生活利便性が低く、隣接市への購買流出も生じている状況にある。こうした不便さの解消に向けた具体的な対策が必要であると考え。 その一案として、未整備となっている<u>国道 50 号の拡幅を進めるとともに、当該路線を指定路線区域として位置付けることで、沿線への商業施設立地を促進することが有効ではないか。</u> 既に周辺には大規模小売店舗の立地実績もあることから、同様の集積を誘導することで、地域住民の生活利便性向上につながるものと期待される。以上の観点から、本提案について検討を求めたい。	国道 50 号の拡幅整備につきましては、地域の交通利便性向上や広域的な交流促進に資する重要な道路であり、今後も、国・県と協力し、引き続き整備促進に取り組んでまいります。また、当該路線を指定路線区域として位置付けることについては、道路整備の進捗状況や周辺の土地利用動向、生活利便施設の立地状況などを総合的に勘案しながら、検討を進めてまいります。
4	「まちのまとまり」から外れる市街化調整区域の土地建物を相続したが、今後の見直しにより <u>34 条 11 号の適用対象外となる可能性があることに大きな不安を感じている。</u> <u>土地利用の可能性が急激に失われること</u>	土地利用の見直しにつきましては、都市計画法第 34 条 11 号及び 34 条 14 号開発審査会提案基準 8-2 を対象とするものであり、その他現行の立地基準については、従来どおり維持する方針としております。 そのため、「まちのまとまり」外となる区域にお

	<u>のないよう、市民の納得できる制度設計や経過措置・救済措置の検討を求めたい。</u> ※他同様の意見 3件	いても、適法に開発、建築された建築物については、建替え等は引き続き可能です。 また、市民への丁寧な説明や周知に努めるとともに、地権者や地域への影響に配慮し、一定の経過措置期間を設け、令和10年4月の土地利用の見直しとなるよう進めてまいります。
5	1. <u>国道 50 号は地域にとって重要な幹線道路であり、地域の発展に資する観点からも、引き続き積極的な整備・開発を進めることを求めたい。</u> 2. <u>50 戸連たん制度については、地域の居住維持に重要な役割を果たしていることから、現行制度の維持を強く要望する。</u> ※他同様の意見 49件	1. 国道 50 号の拡幅整備につきましては、地域の交通利便性向上や広域的な交流促進に資する重要な道路であり、今後も、国・県と協力し、引き続き整備促進に取り組んでまいります。 2. 本市の 50 戸連たん制度(都市計画法第 34 条第 11 号)につきましては、指定区域が広範囲に及んでいることから、住宅立地が拡散し、市街地の拡大や低密度化を招いている状況となっております。 また、現行の第 11 号条例区域は、都市計画マスタープランや立地適正化計画において重視している地域拠点との整合性や公共交通とのネットワーク性といった視点から設定されたものではありません。加えて、条例制定当時と比べ、今後さらに人口減少が進行することが見込まれる中で、これ以上の市街地の拡大を許容し続けることは、生活サービスの低下や公共インフラ維持費用の増大につながるおそれが高いと考えております。 このため、本市では、現行の第 11 号条例区域に代わり、地域の生活利便性や公共交通へのアクセス性を踏まえた「まちのまとまり」を対象とする新たな区域指定へ見直す必要があると判断したものです。
6	1. 下大島町は果樹栽培の担い手不足や高齢化により耕作放棄地が増加している中、今回の見直しで下大島町が線引き外となり、農地の売買が困難になることに懸念がある。一方で、<u>当該地域は宅地化が進み、下水道も整備されていることから、住宅地</u>	1. 最終とりまとめでは、人口減少・少子高齢化が進む中で、これ以上の市街地の拡大を抑制し、既存の都市基盤を有効に活用することを基本的な考え方としております。 市街化区域への編入については、将来的な人口規模や行政サービス負担等を踏まえると、

	<u>としての適性も高く、永明地区、下大島町の市街化区域への編入を検討すべきと考える。</u> 2. コンパクトなまちづくりの方向性には一定の理解を示しつつも、実際には郊外の利便性向上により人の流れが生まれている実態があり、<u>郊外の発展も不可欠である</u>と考える。 3. 人口減少対策としては、教育費軽減などの施策を含め、<u>前橋市に住み続けたいと思えるような魅力あるまちづくりを進めることが重要である。</u>	慎重な判断が必要であり、現時点では既成市街地や工業系土地利用を除き、市街化区域は拡張しない方針としております。 2. 本市の目指すコンパクトなまちづくりは、中心市街地への一極集中を目指すものではなく、地域の核となる拠点を設け、「まちのまとまり」も含め、それぞれの地域が持つ役割や特性を活かした、“多極ネットワーク型”の都市構造への転換を図るものです。 郊外の発展につきましては、地域の生活利便性の向上に資する側面がある一方で、郊外全体に開発を許容していくことは都市機能のさらなる分散を招くおそれがあることから、メリハリのある適正な土地利用を図ることが重要であると考えております。 3. いただいたご意見につきましては、関係部局と共有するとともに、今後の市政の参考とさせていただきます。
7	財源制約の中で効率的な土地利用を目指す方針は理解できるものの、調整区域において建築不可の土地が増える可能性には強い懸念がある。 建築が制限されることで売却も難しくなり、維持管理や税負担のみが残るなど、地権者への影響は大きいと考えられる。そのため、「まちのまとまり」の設定については<u>機械的な線引きではなく、生活実態を踏まえた柔軟な運用が必要である。</u> あわせて、<u>経過措置や救済措置、場合によっては公的な対応も含め、地権者への配慮ある制度設計を求めたい。</u>	「まちのまとまり」の設定にあたっては、既存ストックの有効活用の観点から客観的な基準に基づき、区域を設定したものです。 特に、公共交通へのアクセス性、生活サービスの確保、災害リスク、既存インフラの活用可能性など、地域の実情や居住環境に配慮した制度設計を行っており、計画的な都市構造の形成を目的としたものです。 また、制度の具体的な運用や区域設定にあたっては、地域ごとの実情や地権者への影響にも十分配慮しながら、段階的かつ丁寧に進めていくとともに、今後の都市計画手続の中で、説明の機会の確保や意見の把握に努めてまいります。
8	1. 泉沢町は、25年で258人(28%)人口が減少したが、市街化調整区域になっていることが少なからず影響しているので	1. 市街化調整区域の制度は、無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な土地利用を図るために設けられているものであり、これにより農

はないか。高齢化も進行しているので 25 年後には 300 人台になる恐れがある。最終とりまとめには「コミュニティの維持」「暮らしやすさ」「利便性の確保」という言葉が記載されているが、泉沢町がクリアできるものは無いように感じる。自分のコミュニティが崩壊の危機にあるのに「次世代にも暮らしやすいまちづくり」は考えられない。<u>市街化調整区域の規制を緩くするなど、コミュニティが維持できる土地政策を検討してほしい。</u> 2. 周囲他都市が人口増加しているのに県庁所在地である前橋市の人口が減少してしまっている。<u>土地利用のあり方だけの問題ではないと思うが、前橋市を選んでもらえるような政策を検討してほしい。</u>	地や自然環境の保全を図ってきた経緯がありますが、一方で、人口減少や高齢化の進行に伴い、既存集落におけるコミュニティの維持が課題となっている現状がございます。 今回の見直しにおいては、こうした課題に対応するため、地域の拠点として「まちのまとまり」を形成し、既存集落におけるコミュニティの維持や地域における生活利便性の確保を図るものです。 こうしたことから、市街化調整区域全体における土地利用規制を緩和することについては、無秩序な市街地の拡大やインフラ維持負担の増大等が懸念されることから、現時点では検討しておりません。 2. 定住人口の確保に当たっては、子育て支援、教育、産業、交通などの様々な施策との連携により、都市としての魅力や求心力を高めていくことが重要であり、今後も土地利用の見直しと一体的に取り組んでまいります。
--	--

3 その他の意見

No.	パブリックコメントによる意見	左の意見に対する市の考え方
1	今回の土地利用の見直しにより、前橋市全体の土地利用の抑制、誘導の方針が明確化され、新たな社会情勢に対応可能な都市構造の基礎となると考える。 前橋市は市街化調整区域をはじめとした地域に広がる平らかで連たんした農地を開発することによる産業施設の立地需要が高まっていることから、今後の工業系、産業施設に係る土地利用需要は市街化調整区域に一層集中していくと考える。そのため、<u>今回の土地利用の見直しと、既存の工業団地や新たに立地する産業施設立地の誘導(3414 基準 8-1,8-3,地区計画制度等により立地する工場や物流施設等)を一体的に検討し、工場等の土地利用もまとまりある誘導がなされるべきである。</u>	工業系土地利用については、市街化区域内の未利用地の状況を踏まえつつ、農林漁業との調整を図り適切に対応してまいります。 いただいたご意見につきましては、関係部局と共有するとともに、今後の市政の参考とさせていただきます。
2	<u>国道50号線の拡幅は、過去の交通量を踏まえて必要性が検討されてきたものであり、これを今になって中止する理由が理解しがたい。拡張を行わなければ、周辺区間の混雑が解消されず、広域的な交通にも影響が及ぶことが懸念される。</u> これまでの経緯や将来の交通需要を踏まえれば、<u>従来の計画に基づき拡張に向けた検討を継続すべきである</u>と考える。	今回の土地利用の見直しは、国道 50 号の拡幅整備を見直すものではありません。国道 50 号は、地域の交通利便性向上や広域的な交流促進に資する重要な道路であるものと認識しております。今後も、国・県と連携し、引き続き整備促進に取り組んでまいります。
3	1. <u>鶴が谷団地は近隣に商業施設が少なく、買い物面での不便さが続いている。地域の高齢化が進む中で、移動販売の支援はあるものの、日常利用できる店舗の立地が望まれる状況である。</u> 2. <u>国道 50 号の延伸については、これまでの工事進捗から今後の整備に期待していたが、途中で中止との話があり戸惑いを</u>	1. 日常的に利用できる生活利便施設の確保は、地域の暮らしを支える上で重要な課題であると考えております。そのため、土地利用の見直しにおいて「まちのまとまり」内において、一定規模の商業施設の立地を可能とすることで、日常生活の利便性向上につながるものと考えております。 2. 今回の土地利用の見直しは、国道 50 号の拡幅整備を見直すものではありません。国道 50 号は、地域の交通利便性向上や広域的な

	感じている。<u>渋滞緩和の観点からも、従来計画どおり整備を進めることを望む。</u>	交流促進に資する重要な道路であるものと認識しております。今後も、国・県と連携し、引き続き整備促進に取り組んでまいります。
4	東地区は人口も増え、お店や学校も近く、非常に便利だと感じている。近年は、一区画の宅地に建売が二軒建ったり、綺麗な田畑にぎゅうぎゅうに住宅が建ち始めている。自然のある街並みが好きだったのでとても残念に感じる。<u>コンパクトシティの計画がこのまま進むと、住宅街はより住宅が立ち並び、田畑が広がるエリアは住宅が建たず閑散とするのでしょうか？前橋市の便利でほどよい田舎の雰囲気は非常に魅力的なだけに残念に感じる。</u> もう少し他県からの転入者や地元の人、それぞれから意見を聞いていただきたい。<u>今回の意見交換会も参加できるような日程ではなかったので、一方的なように感じた。</u>	本市の目指すコンパクトなまちづくりは単一の拠点へ機能を集中させるものではなく、郊外も含めた地域における各拠点が連携し、市全体が発展する“多極ネットワーク型”の都市構造を目指すものです。 ご懸念のように、住宅地が過度に過密化することや、田園地域が一律に閑散となることを目指すものではなく、地域ごとの特性や魅力を活かしながら、「暮らしやすさ」と「自然環境の保全」の両立を図ることを目的としています。また、ご意見のとおり、まちづくりを進める上では、市民の皆さまの多様なご意見を丁寧に把握し、反映していくことが重要であると認識しています。これまで説明会やシンポジウム、パブリックコメント等を実施してまいりましたが、引き続き開催方法や周知の工夫などにより、より多くの方にご参加いただける機会の確保に努めてまいります。
5	1. <u>土地利用のあり方自体と各制度の変更はどのようなスケジュールで実施されるのか。</u> 2. <u>本編 P20 に記載の方針案は、パブコメ終了後に案が外され、別紙の地図とあわせて確定するのか。</u> 3. <u>居住地に近接、隣接するまちのまとまりの設定理由を具体的に説明いただける場合は、今後あるのか。</u>	1. 最終とりまとめは、土地利用のあり方および制度見直しの考え方を示したものであり、具体的な実施スケジュールについては明示しておりません。 今後、一定の経過措置期間を設け、令和10年4月の土地利用の見直しとなるよう進めてまいります。 2. 最終とりまとめ及び「まちのまとまり」の区域については、パブリックコメント結果や前橋市土地利用のあり方に関する検討会議をはじめとした関係機関との調整等を踏まえて確定します。 3. 「まちのまとまり」については、既存インフラ、公共交通、生活利便施設、既存集落の状況、災害リスク等の客観的な指標に基づき設

	4. <u>本編 P 24 に記載の、地域住民の自発的な取り組みによる～とは何か。</u> 5. <u>4に引き続きの件で、市が責任を持って、新たな地区計画を定める、ということではないという意味か。</u> 6. <u>既得権の保護に関する記載が上記5の箇所しか見受けられないが、他にも記載されているのか。</u> 7. <u>線引き前からの宅地や、許可を得て建築した住宅について、同用途であれば第三者でも再建築可能か。</u>	定しています。 今後の制度化や都市計画手続にあたっては、広報紙・ホームページ等を活用した周知に加え、必要に応じて説明会の開催を行うなど、市民の理解が深まるよう継続的な情報提供に努めてまいります。 4. 地区計画制度の活用にあたり、地域住民自らが主体となって土地利用のルールや将来像を検討し、その内容を地区計画として定めていく取り組みを指すものです。 5. 地区計画は、市が都市計画として定める制度であります。 地区計画の内容については、地域住民の意向や合意形成を重視しながら作成していくという趣旨であり、「市が関与しない」という意味ではありません。 6. 開発許可制度(都市計画法第 29 条)は、無秩序な開発を防止し、計画的な土地利用を誘導するための制度であり、社会情勢や土地利用上の課題等を踏まえて許可基準の見直しが行われることがあります。 このため、新たな基準が施行された場合には、その時点以降の申請については新たな基準が適用されることとなります。 また、開発許可の基準については、将来にわたり同一条件での許可を保障するものではなく、その時点の法令や基準に基づき判断されるものです。 7. 線引き前からの宅地や、適法に建築された既存住宅については、原則として、関係法令に適合する範囲で再建築が可能となります。 ただし、個別の条件(接道要件、用途制限、開発許可の要否等)により取扱いが異なる場合があるため、個別の案件ごとに確認が必要と
--	--	--

	8. <u>昨年実施された説明会資料が市のホームページに掲載されていない(見つけれませんでした)ようですが、理由は何でしょうか。</u>	なります。 8. 昨年度実施した説明会資料については、その後の検討の進展に伴い内容の整理・見直しを行っていることから、現在はホームページへの掲載を行っておりません。 今後は、より多くの方に情報を共有できるよう、資料の公開方法や周知のあり方について検討してまいります。
6	1. <u>コンパクト+ネットワークの方向性や規制強化自体には賛同するが、都市計画区域間で用途規制の厳しさに差があり、不公平感が残っている点は課題である。</u>そのため、市全域での用途地域化などを通じて是正を進めるべきである。 2. <u>田園居住地区についても、施策の実効性を高める観点から、一定の条件を設けるなど建築規制の強化を検討する余地がある。</u> 3. <u>前橋市単独での規制強化は周辺自治体との不均衡を生み、人口流出につながる懸念があることから、県や国を含めた広域的な枠組みでの土地利用規制の検討が必要である。</u>	1. 最終とりまとめにおいて前橋勢多都市計画区域では、将来的な都市計画区域の統合や区域区分(いわゆる線引き)の実施の必要性も見据えつつ、現時点では用途地域や特定用途制限地域の見直しなどにより、土地利用規制の適正化を図ることとしております。 2. 田園居住地区を含む非線引き都市計画区域の用途地域外においては、「まちのまとまり」の設定や特定用途制限地域の見直し等により、地域の状況に応じた適切な土地利用規制・誘導を図ります。 3. 人口移動や都市機能の立地は他都市も含めた圏域全体で検討していく必要があると認識しております。 このため、群馬県や周辺自治体と連携し、広域的な視点に立った土地利用コントロールの検討を進めてまいります。
7	1. 前市政の宿題の対応なのかと感じているが、計画というからには、<u>作成に当たっては市の将来に夢と希望のある計画にする必要がある。</u>今回の説明会では感じられない。また、住民からの意見にまったくと言ってよいほど、回答がなかった。	1. 今回の説明会は、人口減少・高齢化の進展に対応した、本市が目指す将来のまちづくりの方向性やその実現に向けた土地利用の見直しについて市民の皆さまに周知するため開催したものです。 いただいたご意見は、今後の施策推進および合意形成のあり方を検討する上での参考とさせていただきます。

2. <u>コンパクトシティの考え方</u>については否定しないが、国が 20 年以上前に考えたものと記憶している。また、<u>全国で取り入れた先例自治体の成功例が無いと聞いている</u>。なぜ、前橋はそれを今取り上げるのか。 3. 説明会で何度ももう少しで前橋は、人口が 30 万人を下回ってしまう。との説明。人口の減少を少しでも緩和する。近隣自治体みたいに、人口が増えている状況については触れられなかった。<u>前橋市にとって(人口問題は)とても大事な課題だと考える。今までと同じ市街化区域以外の規制強化だけで良いのか。</u> 4. 前橋市では、合併時に旧町村の一部で開発が急激に進んでいた開発を抑制するため、合併町村の市街化調整区域の同時編入を見送り前橋市内の調整区域の緩和を図った。 その結果として特に、富士見地区や大胡地区の開発抑制が図られた。前橋市の前例を忘れてしまったのか。<u>市内の規制を強めれば、吉岡町やほかの市町村に転出するだけではないか。→市街地の店舗の一部が前橋市外に(吉岡町など)に移転している。</u> 説明会での(今回考えている)規制強化は	2. コンパクト・プラス・ネットワークの考え方は、人口減少・少子高齢化の進行を背景に、都市機能や居住の適切な集約と公共交通との連携により、持続可能な都市構造を実現していくための基本的な方向性として示されているものです。 本市においても、人口減少や市街地の拡大・低密度化といった課題に直面していることから、こうした考え方も踏まえつつ、本市の都市構造や地域特性に応じた形で、持続可能な都市への転換を図る必要があると考えております。 3. 人口減少は本市にとって重要な課題であると認識しております。土地利用だけでなく、子育て支援、教育、産業、交通など幅広い分野との連携を図りながら、都市としての魅力や求心性を高めていくことが重要であると考えております。 また、今回の土地利用の見直しは、単に規制強化のみを目的とするものではなく、これ以上の市街地の拡大を抑制しつつ、「まちのまとまり」の形成を図ることで、持続可能な都市構造への転換を目指すものです。 4. 合併時の経緯や制度運用については認識しておりますが、その後、人口減少や高齢化社会の進行、インフラ維持費の増大など、本市を取り巻く状況は大きく変化しています。 このため、現在の状況に即した制度への見直しが必要であると考えており、今回の見直しは規制強化を目的とするものではなく、将来の持続性可能なまちづくりの観点から検討を行っている取り組みです。 また、周辺自治体への開発の流出についても課題として認識しており、群馬県や周辺自治体と連携し、広域的な視点に立った土地利用コントロールの検討を進めてまいります。
--	--

	前橋市の利益になるのか。 5. <u>土地利用は、一市町村だけの対応では難しい。近隣の伊勢崎や高崎市、吉岡町は人口が増加している。同じ期間で減っているのは前橋だけ、他県では、県と一緒に<u>なって土地利用調整しているとのこと。どのように考えているのか。</u></u> 6. <u>町内会や地域のコミュニティ機能がなくなっている。みんな年寄りになり移動手段がなく動けなくなる。また、バスなどは運転手がいなくて困るということで新たなまとまりを作るということだが、<u>新たなまとまりをどのように作るのかの具体策がない。</u></u> <u>新たなまとまりが簡単にできると思っているのか。</u> <u>逆に(その作業が)地域のコミュニティを壊すのではないか。</u> <u>さらに、運転の自動化やヘリ・ドローンなど科学技術の進歩を考慮していない。</u> 7. 今回の説明会で、農村地区をどのようにするのか触れられていない。 農振除外の適地でも自己用住宅(旧前橋市)も建築が出来ないなどこのままでは農村地区が、疲弊するのではないか。 今回の説明の中では、規制強化は少ないとの発言もある。ついては、<u>市街化調整区域を無くすことの方が農業の振興と前橋市の発展に資するのではないか。</u>	5. 土地利用は広域的な視点が重要であると認識しております。 このため、本市では群馬県や周辺自治体と連携し、広域的な視点に立った土地利用コントロールの検討を進めてまいります。 6. 「まちのまとまり」は、新たな拠点を一から形成するものではなく、既存集落や既存ストックの有効活用、公共交通、生活利便施設等を基礎に、持続可能な生活圏を維持・形成する考え方です。 また、技術革新の動向についても一定の可能性は認識しつつ、現時点では現実的な移動手段や生活サービスの確保を前提とした検討を行っています。 7. 農村地区については、農地の保全や営農環境の維持と調和した土地利用を進めていくことが重要であると認識しております。 今回の土地利用の見直しは、無秩序な開発の拡大を抑制しつつ、農地や自然環境を適切に保全することも目的としています。 なお、市街化調整区域(区域区分)を廃止することについては、無秩序な市街地の拡大やインフラ維持負担の増大等が懸念されることから、現時点では検討しておりません。
8	1. P16 5人口減少社会に対応した土地利用のあり方 拡大した現在の市街地のまま人口減少が進行することにより、道路、下水道などの一人当たりのインフラ維持管理費の増大	1. 固定資産税収とインフラ維持管理費の関係については、個別の開発単位での比較だけでなく、道路・上下水道・公共交通等を含めた都市全体の将来的な維持管理コストや、人口減少に伴う利用密度の低下による効率性の観点

→<u>11 号で開発許可した住宅の固定資産税とインフラ維持費を比較すると固定資産税の方が多いと思う。</u> 2. p20■まちのまとまりの設定方針(案) <u>③公共交通の利便性が高い地域</u> ・<u>優良農地を一部含んでいる</u> ・<u>図の色を分けるとわかりやすい</u> ・<u>絵では農振農用地及び第一種農地を含んでいる</u> ・<u>玉村線の両端 300m を「まちのまとまり」として設定しても住宅として農振除外するのは限定的</u> ・<u>また玉村線を指定路線としても第一種農地であるため農地転用許可とはならない(長瀬線と同じ)</u> ・<u>市街化調整区域では誘導は難しいのでは</u>	から総合的に捉える必要があるものと考えております。 2. 公共交通沿線であっても、農用区域や優良農地を含む場合には、農地法や農振法に基づく制約があることから、開発には一定の制約が生じます。 本計画における「まちのまとまり」は、開発を促進するものではなく、土地利用制度や関連法令との整合を図りながら、居住や生活機能の配置の方向性を示すものであり、農地の保全との調和を前提として運用していくものです。また、図面の表現については、土地利用の性格や制約が分かりやすくなるよう、必要に応じて工夫を検討してまいります。
---	--