

土地利用の見直し概要(市街化調整区域)

市街化調整区域における開発許可基準(主なもの)

法34条1号

公益上必要なもの
・市街化調整区域に居住する人が利用するもの

日常サービス店舗
・店舗面積150㎡以下

学校 診療所 コンビニ 美容院

許可不要

許可不要

農家住宅 住宅の改築
(用途変更を伴わないもの)

法34条14号

開発審査会の議を経たもの
・1~13号以外のもの
・市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は不適当なもの

例)

・分家住宅
・線引き前からの宅地内の建物

・有料老人ホーム
・介護老人保健施設

・特定流通業務施設

・地域利便施設
(10,000㎡までの大規模小売店舗)

廃止

法34条9号

沿道サービス施設
・道路の円滑な交通を確保するために設けられるもの
・相当の道路交通量がある道路に接するもの等

ドライブインコンビニ ガソリンスタンド

法34条10号

地区計画に適合するもの
・前橋市市街化調整区域の地区計画運用指針で定めた区域、建築物の用途に適合するもの

追加

鉄道駅周辺型 産業立地型

既存集落維持型

法34条11号

条例で指定した区域内の自己用住宅

自己用住宅

区域縮小

追加

店舗 (1,500㎡まで)

※災害リスクの高い区域を除く

土地利用制度の見直しにより、「まちなまとまり」外となるエリアでは法第34条11号に基づく開発により農地を開発して宅地にする事は出来なくなりますが、線引き前からの宅地や、適法に建築された建物は引き続き建築が可能で、「まちなまとまり」外となる既存集落においては地区計画制度に新たな類型を追加することで、既存集落の維持・活性化を図ります。



次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けた土地利用制度の見直しに関する説明会

前橋市では、人口減少や高齢化が進む社会に対応し、将来にわたって安心して暮らし続けられるまちを実現するため、令和6年度から「前橋市土地利用のあり方に関する検討会議」を設置しました。

本検討会議では、市民生活や都市経営の課題を見据えながら、土地利用の方向性や取り組むべき施策について議論を重ね、このたび最終とりまとめ(案)を作成しました。

都市が抱えるさまざまな課題の解決に向け、前橋市が目指す土地利用のあり方として、「次世代にも暮らしやすいまちづくり」を定め、持続可能でコンパクトなまちづくりを進めてまいります。

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(概要)~次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けて~

土地利用制度のパラダイムシフト ~人口減少社会における土地利用の役割~			
昭和46(1971年)	区域区分	人口増加などを背景に拡大する都市のスプロール化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区域区分。	人口増加、都市の拡大
平成16(2004年)	3411条例施行	既存集落の活性化等を目的に、条例(3411 条例)で定めた区域内で、市街化調整区域における住宅の開発行為を許可	既存宅地制度の廃止、市町村合併
平成31(2019年)	立地適正化計画	人口減少下においても日常生活サービスの持続性と効率的な利用の向上に向けたコンパクト・プラスネットワークのまちづくり	人口減少・高齢化、インフラ老朽化など

都市をめぐる社会・経済情勢の変化

土地利用の課題	(1) 市街地の郊外化・低密度化 (2) 空き家・空き地の増加 (3) 農地の適正な保全 (4) 公共交通の維持困難化 (5) 地域コミュニティの機能低下 (6) 都市構造の再編と土地利用マネジメントの必要性 (7) 自然災害の激甚化・頻発化
---------	---

問題意識: 前橋市が直面している都市課題の解決に向けて土地利用はどうあるべきか

都市の「体質改善」として市全体の土地利用を「コンパクト・プラス・ネットワーク」型へと再編

目指す将来の方向

生活利便性の維持・向上	地域経済の活性化	行政コストの削減
環境負荷の低減	農地・自然環境の保全	災害レジリエンスの向上

土地利用のあり方 「次世代にも暮らしやすいまちづくり」

様々な施策を総動員しながら、都市マネジメントに取り組むことで、現代にも、そして次世代にとっても継続して暮らしやすいまちづくりを実現する

立地適正化計画の実効性向上

立地適正化計画の実効性をより発揮し、持続可能な次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に寄与するよう、取り組みの更なる拡充と計画の適切な評価・見直しを図っていくことが重要。地域公共交通計画をはじめ、様々な分野との政策連携を強化。

コンパクト・プラス・ネットワークの深化

「地域公共交通計画」をはじめ、関連する計画や様々な分野の政策との連携を強化
・都市機能、居住誘導施策の更なる拡充について検討

計画的確な評価・見直し

・的確なモニタリング、評価による施策効果の検証
・人口動態や社会情勢の変化を考慮した適切な計画の見直し

◆重点戦略(その1) 新たな価値創出や都市課題解決に向けた都市マネジメント

①「まちなまとまり」の形成

●一定の利便性の確保やコミュニティの維持により暮らしやすさを確保する「まちなまとまり」エリアを設定、郊外における地域の拠点としての形成を推進。

②土地利用制度の適正運用

【前橋都市計画区域】
・開発許可基準の運用見直し
法第34条11号及び34条14号基準8-2(地域利便施設)に代わる、「まちなまとまり」の形成に資する新たな立地基準を設定。
・地区計画制度の活用
多様な機能の集積や、既存集落の維持に向け地区計画制度を活用。

【前橋勢多都市計画区域】
・「まちなまとまり」の形成、開発を抑制すべきエリアの明確化などの観点から特定用途制限地域の制限内容・区域指定を見直し。

【共通】
・既存ストックの有効活用
・安全なまちづくり
・公共交通施策との連携
・農業施策との連携

◆重点戦略(その2) 共創による持続可能なまちづくり

①市民・事業者の参画によるまちづくりの推進

●地域づくりに関するワークショップの開催など、住民が地域のあり方を企画・提案できる取組を推進
●多様な機能の集積による「稼ぐ力」の強化やイノベーションの促進に向けた未来志向の土地利用を推進
●3D都市モデルを活用した都市デジタルツインの構築や効率的なデータ整備・活用により、都市課題の解決に向けたまちづくりのDXを推進

②市の取り組み

●講習会・ワークショップの開催や推進組織支援、専門家派遣を通じて、住民・事業者の理解と参画を促進。
●多様な主体が連携する共創のまちづくりを持続的に支える仕組みを構築。

土地利用の見直し概要(前橋勢多都市計画区域)

現在の特定用途制限地域

見直し後の特定用途制限地域

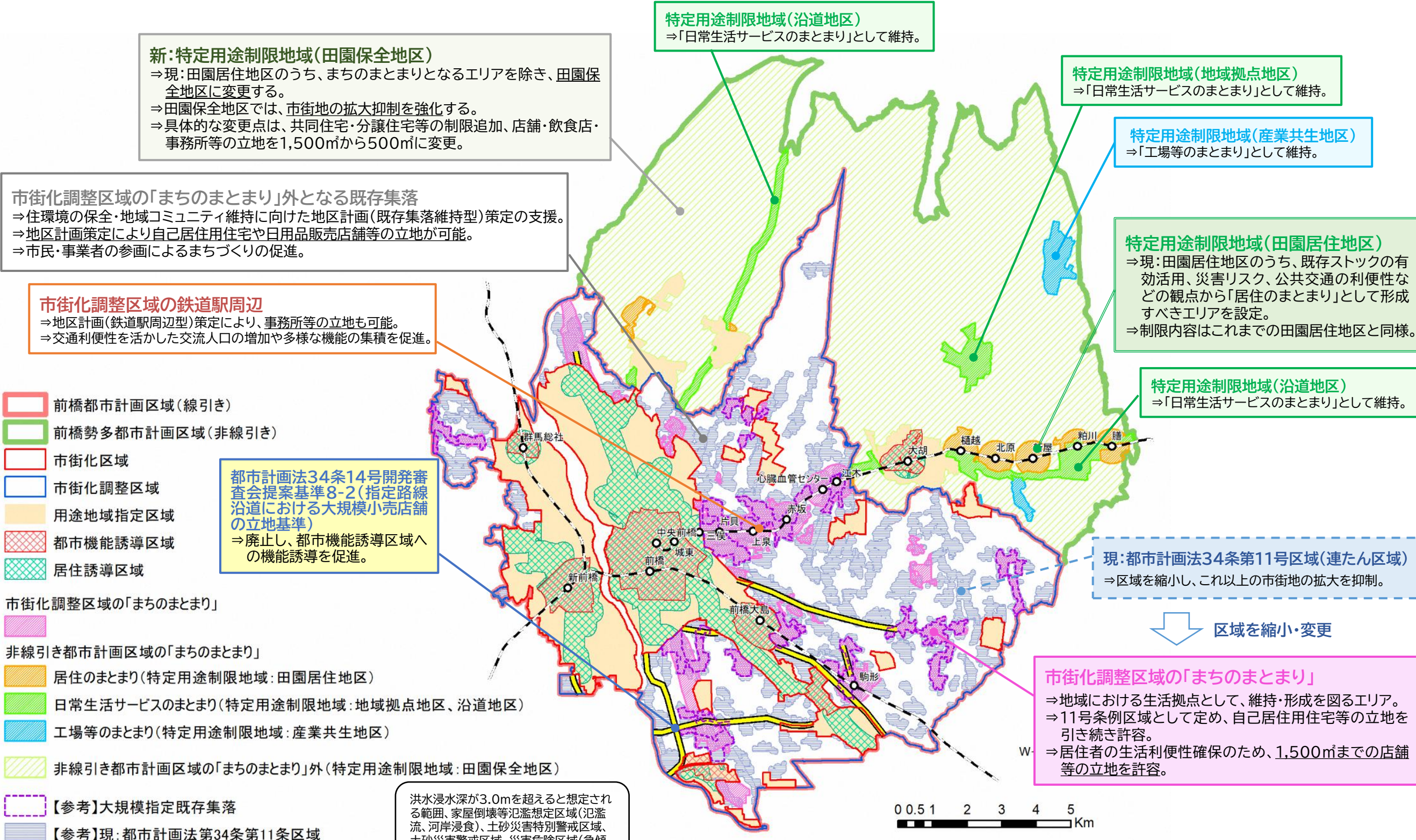
<p>田園居住地区</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>店舗・飲食店・事務所等 (1,500㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p> <p>倉庫業を営む倉庫 環境に影響のある工場等</p>	<p>「まちなまとまり」(居住のまとまり)</p> <p>「まちなまとまり」外</p>	<p>田園居住地区 居住のまとまり</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>店舗・飲食店・事務所等 (1,500㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p> <p>倉庫業を営む倉庫 環境に影響のある工場等</p>
<p>沿道地区 変更なし 日常生活サービスのまとまり</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>店舗・飲食店・事務所等 (3,000㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p> <p>環境に影響のある工場</p>		<p>田園保全地区</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>追加</p> <p>共同住宅・分譲住宅・長屋等</p> <p>店舗・飲食店・事務所等 (500㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p>
<p>地域拠点地区 変更なし 日常生活サービスのまとまり</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>キャバレー、料理店等 環境に影響のある工場</p>		
<p>産業共生地区 変更なし 工場等のまとまり</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>店舗・飲食店・事務所等 (3,000㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p>		

土地利用制度の見直しにより、「まちなまとまり」(居住のまとまり、日常生活サービスのまとまり、工場等のまとまり)外となるエリアでは共同住宅や分譲住宅、500㎡を超える店舗などは建築することは出来なくなりますが、すでに建築されている建物は引き続き利用可能です。
公共交通や日常の買い物などの利便性が高い「まちなまとまり」に居住や各種施設を誘導することで、地域のコミュニティや生活利便性の維持・活性化を図ります。



土地利用の見直しイメージ

- 市街化調整区域や非線引き都市計画区域の用途地域外においても、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の観点から、一定の利便性の確保やコミュニティの維持により暮らしやすさを確保する「**まちのまとまり**」エリアを設定。
- これ以上の市街地の拡大を抑制し、「まちのまとまり」エリアを地域の拠点として形成していくため、現在の土地利用を見直し。



新:特定用途制限地域(田園保全地区)
 ⇒現:田園居住地区のうち、まちのまとまりとなるエリアを除き、田園保全地区に変更する。
 ⇒田園保全地区では、市街地の拡大抑制を強化する。
 ⇒具体的な変更点は、共同住宅・分譲住宅等の制限追加、店舗・飲食店・事務所等の立地を1,500㎡から500㎡に変更。

特定用途制限地域(沿道地区)
 ⇒「日常生活サービスのまとまり」として維持。

特定用途制限地域(地域拠点地区)
 ⇒「日常生活サービスのまとまり」として維持。

特定用途制限地域(産業共生地区)
 ⇒「工場等のまとまり」として維持。

特定用途制限地域(田園居住地区)
 ⇒現:田園居住地区のうち、既存ストックの有効活用、災害リスク、公共交通の利便性などの観点から「居住のまとまり」として形成すべきエリアを設定。
 ⇒制限内容はこれまでの田園居住地区と同様。

特定用途制限地域(沿道地区)
 ⇒「日常生活サービスのまとまり」として維持。

市街化調整区域の「まちのまとまり」外となる既存集落
 ⇒住環境の保全・地域コミュニティ維持に向けた地区計画(既存集落維持型)策定の支援。
 ⇒地区計画策定により自己居住用住宅や日用品販売店舗等の立地が可能。
 ⇒市民・事業者の参画によるまちづくりの促進。

市街化調整区域の鉄道駅周辺
 ⇒地区計画(鉄道駅周辺型)策定により、事務所等の立地も可能。
 ⇒交通利便性を活かした交流人口の増加や多様な機能の集積を促進。

- 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)
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 用途地域指定区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

都市計画法34条14号開発審査会提案基準8-2(指定路線沿道における大規模小売店舗の立地基準)
 ⇒廃止し、都市機能誘導区域への機能誘導を促進。

現:都市計画法34条第11号区域(連たん区域)
 ⇒区域を縮小し、これ以上の市街地の拡大を抑制。

↓ 区域を縮小・変更

- 市街化調整区域の「まちのまとまり」
- 非線引き都市計画区域の「まちのまとまり」
- 居住のまとまり(特定用途制限地域:田園居住地区)
- 日常生活サービスのまとまり(特定用途制限地域:地域拠点地区、沿道地区)
- 工場等のまとまり(特定用途制限地域:産業共生地区)
- 非線引き都市計画区域の「まちのまとまり」外(特定用途制限地域:田園保全地区)

市街化調整区域の「まちのまとまり」
 ⇒地域における生活拠点として、維持・形成を図るエリア。
 ⇒11号条例区域として定め、自己居住用住宅等の立地を引き続き許容。
 ⇒居住者の生活利便性確保のため、1,500㎡までの店舗等の立地を許容。

洪水浸水深が3.0mを超えると想定される範囲、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸浸食)、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域)、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険区域及び保安林は「まちのまとまり」から除く。

※既存住宅の建替え、農家住宅や分家住宅、線引き前からの宅地内の建物等の立地は今後も可能